

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉCISIONS D'ALÈS AGGLOMÉRATION

Service : Tourisme
Tél : 04 66 56 11 79
Réf : MB-2025-015

**Objet : Signature d'un bail commercial pour le restaurant du Clos de l'Abbaye
situé sur la commune de Cendras**

Le président d'Alès Agglomération,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu la délibération C2024_03_17 du conseil de communauté du 27 juin 2024 portant délégation du conseil de communauté au président en application des dispositions de l'article L5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, modifiée par la délibération C2024_05_18 du conseil de communauté du 18 décembre 2024,

Considérant la vacance du restaurant situé au Clos de l'Abbaye sur la commune de Cendras (30480) et la volonté de la Communauté Alès Agglomération de lancer un appel à manifestation d'intérêt en vue de l'occupation et l'exploitation de cet espace,

Considérant à l'appui, qu'un appel à manifestation d'intérêt concurrent a été publié respectivement le 27 mars sur le site internet de la Communauté Alès Agglomération fixant la date limite de réception des offres au 10 avril 2025 à 12 h,

Considérant qu'au titre de ladite consultation, un pli a été réceptionné dans les délais et les conditions impartis dans l'appel à manifestation d'intérêt concurrent valant règlement de participation,

Considérant l'opérateur économique suivant, à savoir :

- M. Laurent KASTELNIK, entrepreneur individuel, domicilié 11 chemin de l'Abril - 30110 Branoux-les-Taillades, immatriculé au registre du commerce et des sociétés sous le n°449003680,

Considérant à titre de rappel, les critères de sélection des offres classés par ordre d'importance décroissante, à savoir :

- qualité et pertinence du projet, jugé notamment au regard du nombre de jours d'ouverture hebdomadaire et annuelle (50 %),
- capacité professionnelle jugée par la qualité des références et l'expérience du candidat au regard de son curriculum vitae (25 %),
- capacité financière jugée au regard du chiffre d'affaires (sauf cas de création), des fonds propres et des garanties financières (25 %),

Considérant la notation de l'offre de l'opérateur économique :

Critères de sélection	M. Laurent KASTELNIK
Qualité et pertinence du projet	7,5/10
Capacités professionnelles	4/5
Capacités financières	2,5/5
Note totale pondérée	14/20

Considérant qu'il convient de conclure un bail commercial permettant l'exploitation d'une activité de restauration dans le local désigné,

DÉCIDE

ARTICLE 1 :

A l'issue de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt concurrent est retenu, M. Laurent KASTELNIK, entrepreneur individuel, domicilié 11 chemin de l'Arbit – 30110 Branoux-les-Taillades, immatriculé au registre du commerce et des sociétés sous le n°449003680.

ARTICLE 2 :

Un bail commercial, d'une durée de 9 ans renouvelable, sera donc conclu entre la Communauté Alès Agglomération représentée par son président, M. Christophe RIVENQ et l'entrepreneur individuel, M. Laurent KASTELNIK.

ARTICLE 3 :

Le montant du loyer est fixé à 6 000 € (six mille euros) annuel toutes taxes comprises, soit 500 € (cinq cents euros) toutes taxes comprises par mois.

ARTICLE 4 :

Monsieur le directeur général de la Communauté Alès Agglomération et Monsieur le receveur communautaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Alès, le 19 MAI 2025
Le président
Christophe RIVENQ



La présente décision, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Nîmes ou d'un recours gracieux auprès du Président de la Communauté Alès Agglomération, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R.421-7 du Code de Justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal. Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

BAIL COMMERCIAL – RESTAURANT DU CLOS DE L'ABBAYE DE CÉNDRAS

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Communauté d'Alès Agglomération, sise Bâtiment ATOME, 2 rue Michelet, BP 60249, 30105 Alès Cedex, représentée par Monsieur Christophe RIVENQ, son Président en exercice, dûment habilité par la délibération du conseil de communauté C_2024_03_17 du 27 juin 2024,

Ci-après dénommée « Le Bailleur »

D'une part,

ET

Monsieur Laurent KASTELNIK, entrepreneur individuel, domicilié 11 Chemin de l'Abril - 30110 BRANOUX-LES-TAILLADES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 449003680.

Ci-après dénommée « Le Preneur »

D'autre part,

Ci-après conjointement dénommées « Les Parties »

CECI ÉTANT EXPOSÉ, IL EST STIPULÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET

1.1. Bail

Compte tenu de la destination des lieux ci-après prévue, le Bailleur donne à bail à loyer à titre commercial au Preneur qui accepte les locaux ci-dessous désignés.

Ce bail est soumis aux articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-33 du Code de Commerce. Si des modifications venaient à y être apportées, elles s'appliqueraient de plein droit au présent bail dans la mesure où elles seraient déclarées concerner les baux en cours et auraient un caractère d'ordre public. Elles se substitueraient alors, le cas échéant, aux clauses contraires du présent bail, dans les termes et conditions ci-après.

Le Preneur est informé de ce que :

- pour bénéficier de l'application du statut des baux commerciaux, le premier alinéa de l'article L. 145-1-I du Code de commerce exige qu'un fonds soit exploité dans les locaux loués, que ce fonds appartienne à un commerçant ou industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés ou bien au chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce,

- si le bail est consenti à plusieurs preneurs ou indivisaires, seul l'exploitant du fonds de commerce devra être immatriculé au registre du commerce et des sociétés. Les copreneurs ou co-indivisaires, non exploitants du fonds, pourront ne pas être immatriculés.

- en cas de démembrement de la propriété du fonds de commerce, l'usufruitier et le nu-propiétaire devront être immatriculés au registre du commerce et des sociétés, pour que l'usufruitier exploitant bénéficie du droit au renouvellement du bail commercial,

- pour bénéficier du droit au renouvellement du bail, cette immatriculation doit exister à la fois au jour du congé mettant fin au bail et au jour de l'expiration du bail.

1.2. Désignation

L'immeuble objet des présentes est sis sur la commune de Cendras (30480) (Gard), avenue Jean Moulin.

Il s'agit d'un immeuble de 157 m² en rez de chaussée composé de deux pièces comprenant une cuisine, une réserve, une salle à manger et sanitaires sis sur la parcelle cadastrée Section A n° 1925, situé sur le territoire de ladite Commune, d'une superficie totale de 1183 m².

Un plan dudit bâtiment est fourni au preneur en annexe (annexe n°1).

Étant ici précisé que le bien loué n'est grevé d'aucune servitude de passage. Le Preneur déclare l'avoir préalablement visité en vue de la présente location et avoir pu, ainsi, apprécier parfaitement son état actuel.

L'immeuble comprend des éléments de cuisine et équipement de restauration suivants :

- une armoire de transfert chaud – 2KW-230 V mono – 11 niveaux GN2/1
- un lave-mains GC + DOSSERET 540
- une plancha
- une vitrine VRX 150 GN1/4
- une table en inox centrale
- un conduit de hotte semi rigides 3m vim ga 315 lg 3m
- une hotte – Ecoline – 1G0920R794 – Ventilateur RE – 7/9 4PM
- une douchette avec mélangeur monotrou
- une armoire GN2/1 – Froid ventilé -2 à +0,8°C – 1432L – 2 portes pleines 1440x868x2100mm-880W-230V mono- sur roulettes réfrigérant
- une table d'entrée accroche à droite TLSG676
- un lave-vaisselle DSP5 – sans adoucisseur avec pompe de vidange- 2 paniers 500x500mm
- une table de sortie accroche à droite TS660.

1.3. Renseignements concernant l'immeuble

1.3.1. État des risques et pollution

Le Bailleur remet au Preneur qui le reconnaît un état des risques et pollution établi conformément à l'article L.125-5 ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement.

1.3.2. Sinistre antérieur lié à une catastrophe naturelle ou technologique

Le propriétaire, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité et dont l'origine a été la suivante : Inondation les 8 et 9 septembre 2002, environ 2 mètres d'eau.

1.3.3. Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L.126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence est ci-annexé un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi à la demande du Bailleur par Paul Lefebvre expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation,

ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au Bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code. Une copie de cette attestation est ci-annexée (annexe n°2).

Le Bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au Preneur qu'aux termes de l'article L. 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

1.3.4. Constat de risque d'exposition au plomb

L'immeuble objet des présente ayant été construit après le 1er janvier 1949, il n'y a pas lieu d'annexer au contrat un état du risque d'exposition au plomb, ni d'en communiquer un au Preneur lors du renouvellement du bail.

1.3.5. Dossier Technique Amiante

Conformément à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique, est annexée au présent bail la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le Preneur a l'usage. Cette fiche récapitulative contient les recommandations générales de sécurité établies selon les textes réglementaires.

Le dossier technique amiante restera à la disposition du Preneur.

Afin de permettre au Bailleur de procéder à la mise à jour du dossier technique amiante, conformément aux arrêtés des 12 et 21 décembre 2012 pris pour l'application de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique, le Preneur s'engage à l'informer de toute découverte de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans les locaux loués et de tous travaux portant sur des matériaux et produits contenant de l'amiante. Le preneur s'engage à prendre en compte cette problématique en tant que donneur d'ordre de l'ensemble des travaux qu'il pourra porter et à communiquer les documents réglementaires au Bailleur pour sa traçabilité.

1.4. Destination de l'immeuble

1.4.1. Destination initiale

L'immeuble présentement loué devra servir au Preneur exclusivement à l'exploitation de son activité commerciale de restauration à l'exclusion de toute autre activité commerciale, même temporairement, sous réserve de la mise en œuvre des dispositions des articles L.145-47 et suivants du Code de commerce ouvrant au Preneur la possibilité d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue, des activités connexes ou complémentaires, tel qu'exposé ci-après.

1.4.2. Modification au cours du bail

Au cours du bail le Preneur pourra apporter des modifications à la destination initiale dans les cas et selon les modalités suivantes :

Dans le cas où le Preneur envisage l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, il devra faire connaître son intention au Bailleur, par LRAR ou acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé.

A peine de déchéance, le Bailleur fera connaître, dans le délai de deux mois, sa position quant à l'acceptation ou la contestation du caractère connexe ou complémentaire des activités dont l'exercice est envisagé par le Preneur.

Par ailleurs, eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, le Preneur, peut présenter au Bailleur, par LRAR ou acte extrajudiciaire, une demande tendant à autoriser l'exercice d'activités différentes mais demeurant compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

Le Bailleur disposera d'un délai de trois mois aux fins de notifier au PRENEUR, par LRAR ou acte extrajudiciaire, son refus, son acceptation ou les conditions subordonnant son accord.

Le silence gardé par le Bailleur au-delà du délai de trois mois suivant réception de ladite demande vaudra acceptation.

Dans tous les cas, les dispositions de l'article L. 145-50 du Code de Commerce pourront trouver à s'appliquer.

ARTICLE 2 - ÉTAT DES LIEUX

Les parties déclarent et reconnaissent qu'un état des lieux a été établi contradictoirement entre elles le 5 mai 2025.

Chacune des parties se reconnaît en possession d'un exemplaire de ce document.

Cet état des lieux va demeurer annexé aux présentes.

Lors de l'expiration de la location ou de l'occupation par le Preneur, un autre état des lieux sera établi, contradictoirement entre les parties ou par acte d'huissier de justice.

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'immeuble est loué dans son état actuel dès qu'il ressort **de l'état des lieux établi le 5 mai 2025**

Le Preneur confirme parfaitement le connaître pour avoir pu personnellement s'en rendre compte lors d'une visite des lieux effectuée préalablement à ce jour et en vue des présentes.

Cet état constaté dans l'état des lieux dont il est question ci-dessus.

Par suite, le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires ou travaux quelconques, qui ne soit pas compris dans l'état de répartition des charges conclu entre les parties.

ARTICLE 3 - RÉPARTITION DES CHARGES, DE LA FISCALITÉ ET DES TRAVAUX

Article 3.1 – Sur la Répartition des Charges proprement dites

1- Charges proprement dites

Le preneur fera son affaire de l'ensemble des contrats d'entretien et de maintenance :

La répartition des charges pour les travaux et l'entretien du bâti sera faite de la manière suivante :

	Bailleur	Preneur
Travaux et réparations	- vétusté du clos/couvert - vice de constructions - cas de force majeure - grosses réparations - raccordements neufs aux réseaux ou création de réseaux	- mise aux normes - menues réparations liées au fonctionnement et à l'usure : fuites sur raccords et joints, remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets, remplacement des interrupteurs, prises électriques... - améliorations - raccordement neufs aux réseaux de télécommunication - mise en œuvre d'un réseau local actif Ethernet
Sinistres et dégradations	- réparations liées à toute dégradation et tout sinistre du fait de forces majeures ou intempéries (suivant assurance contractée sur le bâtiment)	- réparations liées à toute dégradation et tout sinistre incombant directement au preneur (charges à lui de prendre les assurances correspondantes)

		- remplacement de prises (réseaux/téléphoniques) endommagées. - réparations liées à tout vandalisme durant l'exploitation des lieux (charges à lui de prendre les assurances correspondantes)
Gestion des fluides	- travaux de modification de compteurs (modifications liées au Bailleur)	- paiement des fluides : eau, électricité, gaz - paiement des fluides réseaux de télécommunication (abonnement et consommations/accès téléphonique et internet)
Entretien	- fourniture et installation des équipements et systèmes de sécurité réglementaires	- petit entretien périodique et courant des locaux : maintien en état de propreté (sols, murs, vitres), changement ampoules, dégorgement canalisations d'eau... - propreté et menues réparations du bâtiment intérieur et extérieur - maintenances périodiques et réglementaires des installations: -ascenseur - chauffage/climatisation - ventilations systèmes de sécurité incendie - extincteurs - vérifications électriques - désenfumage - légionnelle

Le preneur prend l'engagement :

- de solliciter le bailleur, pour tous les travaux concernant le tableau ci-dessus, pour la réalisation des interventions sur le bâtiment afin de garantir le respect des règles de construction.
- de faire son affaire personnelle, aux termes du bail, de la résiliation des contrats qu'il aurait pu souscrire pour la location ou la maintenance de ses installations spécifiques.
- en cas de manquement aux obligations ci-dessus, le preneur s'engage à rembourser annuellement au bailleur les frais engagés liés au fonctionnement qui sont à la charge du preneur ci-dessus

Le Bailleur ne pourra être tenu responsable d'une mauvaise utilisation des équipements et installations à l'origine d'une augmentation des charges du Preneur.

De la même manière le bailleur ne pourra être tenu responsable des augmentations de charges liées aux contrôles, audits et vérifications périodiques complémentaires qui seraient nécessaires de par la réglementation.

La sous location des locaux est interdite.

2- Impôts et taxes

Le Preneur devra payer les contributions personnelles, les taxes professionnelles, les taxes locatives et autres de toute nature, supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, la contribution économique territoriale (CET), toutes taxes nouvelles municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées, à caractère communal, départemental, régional, national ou européen correspondant aux locaux loués, de quelque nature que ce soit et sous quelconque dénomination que ce puisse être, supporter les dites contributions et charges en cours de bail, et rembourser au bailleur les sommes avancées par lui à ce titre en cas de manquement du preneur à ses obligations, de sorte que le loyer soit net de tous impôts et taxes pour le Bailleur à l'exception des impôts grevant les revenus fonciers du Bailleur.

Le Preneur devra justifier de leur paiement à toute réquisition du bailleur et au plus tard quinze jours calendaires au moins avant son départ des lieux.

Article 3.2– TRAVAUX :

Lors de la conclusion du contrat de bail, puis tous les trois ans, le Bailleur communique au Preneur :

- 1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- 2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Le Bailleur fait également apparaître dans l'état prévisionnel ci-joint les travaux qu'il entend réaliser au cours des trois années suivantes, avec le budget prévisionnel correspondant.

Le budget prévisionnel sur trois ans établit la répartition des travaux qui seront supportés soit par le Bailleur soit par le Preneur, étant entendu que les grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 Code civil seront imputées au Bailleur.

Le Preneur déclare ici accepter cette répartition du budget prévisionnel sur trois ans et en assumer les coûts.

Le Preneur supportera les dépenses relatives aux réparations lorsque celles-ci ne peuvent être assimilées à des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

Si le Preneur entend faire réaliser des travaux correspondant à l'embellissement des locaux, dont le montant excéderait le coût du remplacement à l'identique, il lui faudra préalablement recueillir l'autorisation du Bailleur.

Il est convenu entre les parties que ces travaux d'embellissements seront à la charge du Preneur, et qu'il ne pourra en demander ni indemnité ni diminution du loyer au Bailleur.

Les travaux ne pourront se faire que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur, qui lui en transmettra les coordonnées à la première demande. Les honoraires et vacations de l'architecte seront à la charge du Preneur.

Article 3.3– MAINTIEN DE L'IMMEUBLE LOUE CONFORME A SA DESTINATION :

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le Preneur reconnaît que l'immeuble loué est conforme à la destination prévue.

Le Preneur prendra à sa charge tous les travaux, hors ceux assimilables aux grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, quels que soient leur importance et leur coût, qui deviendraient nécessaires pour maintenir l'immeuble loué conforme à la destination contractuellement prévue ou à celles qui seraient ultérieurement autorisées à la demande du Preneur.

Pendant le cours de la location, le Bailleur prendra à sa charge, tous les travaux assimilables aux grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil et qui deviendraient nécessaires pour maintenir l'immeuble loué conforme à la destination contractuellement prévue ou à celles qu'il autoriserait ultérieurement à la demande du Preneur.

Le Bailleur acquittera également les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des locaux dans la mesure où ils sont assimilables aux grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil.

Il en ira de même pour ce qui est des travaux imposés par l'administration pour que l'immeuble loué soit conforme à toute législation, réglementation, prescriptions administratives imposant de nouvelles normes pour cette destination qui seront à la charge du Preneur s'il sont assimilables à des réparations locatives ou à la charge du Bailleur s'ils sont assimilables aux grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil.

Article 3.4– Maintien des locaux en état :

Le preneur devra en complément :

- entretenir les locaux en état de propreté
- maintenir libres les issues de secours
- assurer l'exploitation dans le respect des réglementations de sécurité
- assurer les vérifications périodiques nécessaires à son établissement
- permettre au bailleur toute intervention nécessaire à son activité et / ou toute visite de contrôle ou d'audit dont il aurait lui-même l'obligation, ainsi que tout travaux liés au bailleur dans le cadre de ses obligations

ARTICLE 4 - DURÉE, RENOUVELLEMENT

4.1. Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années.
Il commencera à courir le 5 mai 2025 pour se terminer le 4 mai 2034.

4.2. Droit au Congé

Conformément à l'article L. 145-9 du Code de commerce, si l'une des Parties veut mettre fin au bail pour le terme ci-dessus indiqué, elle devra adresser un congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire à l'autre partie pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

À défaut d'un tel congé, le présent bail se prolongera tacitement aux mêmes conditions. Au cours de cette prolongation tacite, le Bailleur ou le Preneur pourra à tout moment envoyer un congé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire pour mettre fin au bail prolongé, six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil, conformément aux articles L. 145-9 et L. 145-12 du Code du commerce.

4.3. Faculté de résiliation anticipée par le Preneur

En application de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration d'une période triennale, en adressant au Bailleur un congé par acte d'huissier de justice, donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois avant la fin de ladite période. En cas de congé tardif ou de congé donné sous une autre forme, le bail continuera.

4.4. Retraite ou invalidité du Preneur

Le Preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment de la location, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser par acte d'huissier de justice pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

4.5. Faculté de reprise triennale par le Bailleur

4.5.1. Faculté de reprise triennale

Le Bailleur pourra donner congé à l'expiration d'une période triennale, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance, dans les situations suivantes :

- par application du premier alinéa de l'article L. 145-18 du Code de commerce, s'il entend construire ou reconstruire l'immeuble ;
- par application du second alinéa du même article, s'il effectue des travaux nécessitant l'évacuation des lieux s'ils sont compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du Code de l'urbanisme (restauration immobilière) et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues à ces articles ;
- par application de l'article L. 145-21 du Code de commerce, s'il se propose de surélever l'immeuble lorsque cette surélévation nécessite l'évacuation temporaire du Preneur ;
- par application de l'article L. 145-24 du Code de commerce, s'il a obtenu un permis de construire un local d'habitation sur tout ou partie du terrain loué.
- par application de l'article L. 145-23-1 du Code de commerce, s'il entend réaffecter à cet usage le local d'habitation compris dans les biens loués.

4.5.2. Faculté de reprise à tout moment du bail

En application de l'article L. 145-6 du Code de commerce, à tout moment en cours du bail, le Bailleur pourra reprendre tout ou partie des lieux loués pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles L. 313-4 à L. 313-4-2 du Code de l'urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues à ces articles, s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent. Cette offre, qui devra préciser les caractéristiques du local offert, devra être notifiée un an à l'avance. Le Preneur disposera d'un délai de deux mois pour faire connaître son acceptation ou pour saisir des motifs de son refus la juridiction compétente. À défaut, il sera réputé avoir accepté l'offre.

4.5.3. Obligations du Bailleur

Dans tous ces cas de reprise, le Bailleur devra se conformer aux obligations d'indemnisation, de location ou de relocation lui incombant en vertu de ces articles.

ARTICLE 5 - CONDITIONS FINANCIÈRES

Le présent bail est respectivement consenti par le Bailleur et accepté par le Preneur moyennant les conditions financières précisées ci-dessous :

5.1. Loyer

5.1.1. Montant du loyer

Le montant du loyer est fixé à un montant mensuel de 500 € (cinq cents euros) soit un montant annuel de 6 000 euros (six mille euros)

5.1.2. Paiement du loyer

5.1.2.1. Modalités de paiement

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur un montant mensuel de 500 € (cinq cents euros) soit un montant annuel de 6000 euros (six mille euros) à compter de la date de départ du présent bail.

Tous paiements seront effectués une fois par an, en octobre sur présentation de facture par les services d'Alès Agglomération.

Toutefois, à défaut de paiement lors de la présentation de la quittance, le montant de celle-ci deviendra portable au domicile de son signataire ou à l'endroit indiqué par celui-ci sans que la présente clause puisse, en aucun cas, être un motif pour retarder le paiement.

5.1.2.2. Délivrance d'une quittance

Si, en application de l'article 11 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977, le Preneur en fait la demande, lors de chaque paiement, le Bailleur devra lui délivrer gratuitement une quittance. Elle devra distinguer la somme versée entre le loyer, les charges, les remboursements divers et les

taxes fiscales. Cette ventilation sera éventuellement faite suivant l'imputation que le Preneur a déclaré vouloir donner au paiement effectué.

En cas de paiement par chèque ou prélèvement bancaire ou postal, malgré sa remise, toute quittance sera délivrée sous réserve de l'encaissement effectif du moyen de paiement. La clause résolutoire prévue ci-après sera acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

5.1.2.3. Intérêts dus en cas de retard dans le paiement

En cas de non-paiement à échéance ou dans le délai spécifié du loyer ou de toute autre somme due par le Preneur en vertu du présent bail, il sera dû au Bailleur de plein droit et un mois après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard calculé sur la base de 0,89 pour cent par an.

Le paiement de cet intérêt de retard ne privera pas le Bailleur du droit de faire jouer la Clause résolutoire prévue ci-après.

5.1.3. Clause de rendez-vous

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un avenant aux présentes.

Celui-ci sera proposé au cours d'un rendez-vous annuel à chaque date d'anniversaire du contrat de bail.

Au cours de ce rendez-vous sera abordé le bilan de l'année écoulée.

Aucune modification ne pourra être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification écrite.

5.2. Remboursement des charges

5.2.1. Remboursement des charges locatives

Accessoirement au loyer, le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur les charges et prestations tel que cela résulte de l'inventaire, comportant leur détermination et leur répartition entre le Preneur et le Bailleur, et joint au contrat de bail commercial.

Un état récapitulatif annuel sera adressé par le Bailleur au Preneur, au plus tard le 30 septembre de l'année suivante.

Le bailleur s'engage à communiquer au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

5.2.2. Remboursement de toutes les charges

Accessoirement au loyer, le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur l'ensemble des charges afférentes à l'immeuble loué, le loyer indiqué étant stipulé « net de charges ». À ce titre, il remboursera notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- les charges considérées comme locatives ;
- la totalité de la contribution sur les revenus locatifs prévue à l'article 234 nonies du Code général des impôts ;
- le montant total de la prime d'assurance contre l'incendie de l'immeuble loué et les autres risques le concernant ;
- l'ensemble des charges relatives aux locaux loués figurant sur le décompte des charges établi par le syndic de la copropriété. Cependant de ce décompte il y aura lieu d'extraire éventuellement les charges correspondant à des réparations ou à des travaux auxquels le Preneur n'aurait pas à participer conformément à ce qui est indiqué ci-après.

Cette somme variera chaque année dans les mêmes conditions que celles prévues pour le loyer.

5.3. Absence de provision sur charges

Les charges récupérables seront payables sur le vu d'un décompte par catégorie adressé une fois par an au Preneur. À moins que le Bailleur ne les ait jointes au décompte, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du Preneur pendant le mois suivant son envoi, au lieu fixé ci-dessus pour le paiement des loyers. Le Preneur pourra demander que des copies lui en soient adressées, à charge pour lui de payer leur coût et leurs éventuels frais d'expédition.

Le Bailleur se réserve la faculté de demander ultérieurement une provision sur les charges, payable en même temps que chaque terme de loyer.

5.3.1. Dépôt de garantie

Le Preneur a versé au Bailleur qui le reconnaît, la somme de 1 500 euros, correspondant à trois mois de loyer hors charges, à titre de dépôt de garantie :

Cette somme servira de garantie :

- du paiement de toutes les sommes dues en vertu du présent bail et de ses suites ou conséquences, comme le paiement du loyer, de ses charges accessoires et de toute autre somme.
- de la bonne exécution des travaux d'entretien et de réparation mis à la charge du Preneur ;
- et plus généralement du respect de toutes les conditions du présent bail.

La somme ainsi versée n'est pas imputable sur les dernières échéances de loyer.

Il ne sera pas productif d'intérêt, son montant avec celui du terme de loyer payé d'avance ne dépassant pas le montant de deux termes de loyer prévu à l'article L. 145-40 du Code de commerce.

Ce dépôt de garantie sera remboursé au Preneur dans un délai raisonnable à compter de sa libération complète des lieux, sous réserve qu'il ait exécuté toutes les clauses et conditions du présent bail, notamment les travaux de remise des locaux dans l'état dans lequel le Bailleur sera en droit de les exiger. Le cas échéant et sous réserve de leur justification, il en sera déduit les sommes dues au Bailleur et celles dont il pourrait être tenu aux lieux et place du Preneur. À défaut de restitution dans ce délai, le solde de ce dépôt restant dû au Preneur après arrêté définitif des comptes produira intérêt à son profit au taux légal majoré prévu à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

ARTICLE 6 - CONDITIONS DE JOUISSANCE DU PRENEUR

Le Preneur et le Bailleur conviennent des conditions de jouissance suivantes :

6.1. Usage

Le Preneur usera de l'immeuble loué selon la destination indiquée ci-dessus à l'article 1.4.1 et il en jouira paisiblement, dans des conditions normales et non excessives de manière à ne pas le dégrader.

Il devra le maintenir constamment ouvert selon les horaires généralement pratiqués pour l'activité qu'il y exerce, exception faite de la fermeture hebdomadaire ou pour congés et pour permettre l'exécution de travaux.

Il devra garnir les locaux loués de meubles, matériel, outillage ou marchandises, d'une part, pour en assurer une utilisation normale et, d'autre part, afin de répondre en valeur d'une bonne exécution des obligations lui incombant découlant de la loi, des règlements et du bail, notamment le paiement des loyers et de ses accessoires.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soit troublé ni par son fait ni par celui de toute personne qu'il aurait laissée librement y pénétrer, comme ses clients, employés ou fournisseurs, ouvriers chargés d'effectuer des travaux ou déménageurs. Les conditions d'usage du bien loué ne devront apporter aucune gêne aux voisins et aux autres occupants de l'immeuble quel que soit leur titre d'occupation, notamment à raison du bruit ou des odeurs.

Si son occupation des lieux conformément à la destination convenue entraîne des réclamations ou des contestations de la part de tiers, occupant ou non l'immeuble, il en fera son affaire personnelle, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Si des tiers apportent par voie de fait des troubles à sa jouissance, il en fera son affaire personnelle, en agissant directement contre l'auteur du dommage, s'interdisant tout recours contre le Bailleur à ce titre.

6.2. Respect de la législation et de la réglementation

Le Preneur devra assurer l'exploitation de son commerce selon les prescriptions légales, réglementaires ou administratives auxquelles il est ou sera assujéti.

Il devra faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait un recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction émanant des autorités administratives compétentes concernant les modalités d'occupation de l'immeuble loué, selon la destination convenue.

Il en sera de même de toutes les autorisations administratives qui s'avéreraient nécessaires pour l'aménagement et/ou l'utilisation de l'immeuble ou à l'exercice de son activité dans celui-ci. En conséquence, le Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

6.3. Charges de ville, de police et autres

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, à la réglementation sanitaire, à celle sur la salubrité ou la sécurité publique et à toutes les autres charges auxquelles tout Preneur est ordinairement tenu.

Il devra se conformer à la législation et à la réglementation régissant l'urbanisme et l'environnement applicable sur la commune où se situe le bien loué.

6.4. Enseigne

Sous réserve d'obtenir les autorisations nécessaires, le Preneur pourra installer sur la façade extérieure du local loué une ou plusieurs enseignes de son choix.

Il veillera à ce que toute enseigne le concernant, qu'elle ait été placée par lui, par le Bailleur ou un par précédent exploitant, soit solidement maintenue et conforme à la réglementation en vigueur. Il sera seul responsable des accidents et perturbations diverses que son existence pourrait occasionner ainsi que des éventuelles autorisation qu'il lui revient de solliciter le cas échéant.

6.5. Étalages extérieurs

Sous son entière et exclusive responsabilité, le Preneur pourra installer une marquise, une véranda, un auvent ou un store extérieur aux lieux loués, après avoir obtenu le consentement exprès et écrit du Bailleur et les autorisations administratives nécessaires.

En cas d'autorisation, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

6.6. Engagements divers du Preneur

Sous peine d'engager sa responsabilité, le Preneur s'oblige :

- à faire ramoner ou nettoyer les conduits ou systèmes d'évacuation (selon le cas : de fumée, vapeur, de gaz), et les installations d'alimentation en eau, de ventilation ou de conditionnement d'air chaque fois que cela sera nécessaire et au moins une fois l'an. Il en justifiera au Bailleur à première demande ;
- à ne faire usage d'aucun appareil ou système non compris à ce jour dans l'immeuble loué, sans avoir au préalable fait vérifier, à ses frais, d'une part, sa conformité avec les règles d'hygiène et de

sécurité en vigueur et, d'autre part, que les lieux loués permettent son fonctionnement sans danger ou désagrément ;

- à ne rien déposer à l'extérieur des façades des lieux loués qui puisse présenter un danger ou une gêne pour autrui ou nuire à leur esthétique ;

- à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc. dans l'immeuble loué et à prendre à sa charge sa part contributive dans les frais occasionnés par l'intervention de toute personne compétente en la matière à laquelle il devra donner libre accès aux locaux ;

- à ne pas jeter dans les descentes, les conduits d'écoulement et d'évacuation des eaux propres ou usées et les fosses de toute nature, de corps susceptibles de les obstruer ou d'entraîner une pollution quelconque. En cas de non-respect de cet engagement, les modalités et le coût des réparations, réfections ou remises en état qui deviendraient nécessaires tant aux lieux loués qu'à tous ceux situés à leur extérieur seront à sa charge ;

- à ne pas avoir dans et sur les lieux loués d'animal dangereux ou pouvant incommoder les voisins par ses cris ou sa malpropreté.

6.7. Dégradations

Le Preneur répondra des dégradations et pertes pouvant survenir dans l'immeuble loué au cours de la location. Il n'en sera autrement que s'il prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ou qu'elles sont dues à l'usure normale, à un cas de force majeure, à une faute du Bailleur ou d'un tiers, occupant ou non l'immeuble, ou au fait d'une personne qu'il n'y a pas introduit volontairement.

6.8. Impôts et taxes

Outre les impôts ci-dessus mis à sa charge, le Preneur devra acquitter tous les impôts, contributions, droits, taxes, redevances et participations financières, fiscales et parafiscales, auxquels il est et sera assujéti et dont le Bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à un titre quelconque.

Il devra justifier de leur paiement à toute demande du Bailleur.

6.9. Visite des lieux

6.9.1. Par le Bailleur

Afin de permettre de constater leur état, le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant, son architecte, ses entrepreneurs pénétrer dans l'immeuble loué et le visiter une fois par an et chaque fois que cela paraîtra nécessaire ou utile.

Sauf urgence, le Bailleur devra en prévenir le Preneur au moins 7 jours à l'avance.

6.9.2. En cas de mise en vente ou de relocation

En cas de mise en vente ou de relocation de l'immeuble loué, le Preneur devra :

- d'une part, laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, les jours ouvrables afin de permettre à un amateur éventuel une visite dans des conditions normales. Cet horaire pourra être modifié d'un commun accord dans le cas où il s'avérerait incompatible avec les contraintes de l'activité du Preneur. Le Bailleur devra prendre toute disposition utile pour le prévenir de la visite envisagée et accompagner lui-même toute personne intéressée ou la faire accompagner par son représentant ;

- d'autre part, laisser apposer sur l'immeuble loué jusqu'à la vente ou la relocation, une affiche indiquant qu'ils sont à vendre ou à louer, ainsi que toute indication utile sur la personne chargée de la vente ou de relocation. Toutefois, en cas de relocation, une telle apposition ne sera possible qu'après envoi du congé destiné à mettre fin à la location.

ARTICLE 7 - RESPONSABILITÉ, ASSURANCES

7.1. Responsabilité

7.1.1. Responsabilité du Preneur

Le Preneur sera seul responsable dans les circonstances suivantes :

- incendie des locaux loués, dans les conditions déterminées par les articles 1733 et 1734 du Code civil ;
- guerre, émeute, troubles, mouvements de foule ou grève causant des dégâts aux locaux ou empêchant ou diminuant leur possibilité d'utilisation ;
- vol et tout acte délictueux commis dans les lieux loués, leur gardiennage et surveillance étant à la charge exclusive du Preneur ;
- interruption, mauvais fonctionnement ou irrégularités des services et équipements desservant les lieux loués, qu'ils leur soient propres ou communs avec d'autres et qu'ils soient publics, parapublics ou privés ;
- dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous ses équipements et installations, par suite de fuites, infiltrations, humidités ou autres circonstances, dus à des événements climatiques ou autres ;
- accidents survenant dans les locaux loués ou causés par eux ;
- expropriation pour cause d'utilité publique, sauf au Preneur à faire valoir ses droits auprès de l'autorité expropriante ;
- travaux sur ou dans la voirie desservant les locaux loués, supprimant ou diminuant temporairement leurs conditions de jouissance, sauf au Preneur à demander un dédommagement à l'autorité les ayants prescrits ou à l'entreprise les effectuant.
- des dégâts occasionnés à l'immeuble loué et des dommages apportés à des personnes s'y trouvant et aux voisins, qui seront dus à son fait, à celui de toute personne dont il doit répondre ou à tout objet sous sa garde ;
- de toute pollution liée à son activité, qu'elle ait été autorisée ou non par le Bailleur ou par les administrations compétentes.

Dans toutes ces circonstances, le Preneur n'aura de recours ni contre le Bailleur ou le mandataire de celui-ci, ni contre leurs assureurs, sauf faute ou négligence causale imputable à l'un d'eux.

7.1.2. Responsabilité du Bailleur

La responsabilité du Bailleur peut être engagée :

- s'il n'assure pas au Preneur une jouissance paisible de l'immeuble loué pendant la durée du bail et de sa prolongation tacite ;
- si l'immeuble loué et les éléments installés par lui, pour son compte ou avec son accord, présentent une dangerosité connue de lui ou qu'il ne pouvait ignorer lors de la conclusion ou au cours du bail sauf acceptation expresse et écrite du Preneur dûment informé ;
- si le Preneur est troublé dans sa jouissance par suite d'un trouble de droit émanant d'un tiers et concernant l'immeuble loué, à charge pour lui de le dénoncer au Bailleur conformément à l'article 1726 du Code civil ;
- si, d'une manière générale, il n'assure pas l'une quelconque de ses obligations de propriétaire-bailleur.

7.2. Assurances

7.2.1. Assurances du Bailleur

Pendant le cours du bail et de sa prolongation éventuelle, le Bailleur devra assurer l'immeuble loué et toutes les installations et agencements installés par lui ou pour son compte et ceux lui advenant par accession. L'assurance devra couvrir l'incendie et tous les autres risques inhérents à sa qualité de propriétaire d'un immeuble donné à bail, en tenant compte de sa situation et de sa nature.

Il s'engage à communiquer sa police et ses avenants éventuels à première demande du Preneur ou de son agent d'assurances.

La prime d'assurance ainsi souscrite devra être remboursée au Bailleur par le Preneur, après justification de son paiement.

7.2.2. Assurances du Preneur

7.2.2.1. Risques à couvrir

Dès la prise d'effet du présent bail et pendant toute sa durée comme celle de sa prolongation tacite, le Preneur devra assurer l'immeuble loué et le maintenir assuré contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, le vol et tous autres risques lui incombant en vertu des règles sur le louage et des stipulations des présentes.

Cette assurance à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable, devra également couvrir :

- contre ces mêmes risques : tous les aménagements, installations et équipements apportés par lui à l'immeuble loué et les objets mobiliers, le matériel et marchandises le garnissant ;
- ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce suite à un sinistre, ainsi que tous dommages immatériels ;
- le recours des voisins ;
- sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans l'immeuble loué et dont la responsabilité lui incomberait ;
- les risques environnementaux liés à son activité.

L'assurance devra être souscrite pour une somme devant permettre de couvrir l'ensemble de ces divers risques.

À première demande du Bailleur ou de son agent d'assurances, il devra communiquer sa police et ses avenants éventuels et justifier du paiement régulier des primes.

7.2.2.2. Renonciation à recours

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tous recours contre le Bailleur, toute personne mandatée par lui, toutes les personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble dont dépendent les biens loués ou sur toute autre partie de celui-ci ou les assureurs de ces personnes, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables, sauf faute ou négligence de leur part.

7.2.2.3. Activité entraînant le paiement d'une surprime

Si le Preneur exerce une activité entraînant, pour le Bailleur ou les voisins, des surprimes d'assurances, il sera tenu d'en rembourser le Bailleur et de garantir celui-ci de toutes réclamations des voisins.

7.2.2.4. Information par le Preneur

Dès qu'il en aura connaissance, le Preneur devra déclarer à sa compagnie d'assurance et au Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans l'immeuble loué. Il sera responsable des conséquences du défaut de déclaration en temps utile.

ARTICLE 8 - DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE LOUE

8.1. Destruction totale

Il y a destruction totale non seulement en cas de disparition entière du bien loué mais encore lorsque ce qui en subsiste ne permet plus d'assurer la destination prévue ci-dessus ou ultérieurement autorisée.

Si l'immeuble loué vient à être détruit en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, émeute, cas fortuit ou force majeure ou par tout autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le bail, éventuellement prolongé tacitement, sera résilié de plein droit. Le Bailleur ne sera tenu ni d'indemniser le Preneur, ni de reconstruire l'immeuble, ni d'employer l'indemnité perçue de l'assurance. Le loyer et ses accessoires seront alors dus jusqu'au jour où la perte s'est consommée.

Constitue également une destruction totale, un événement mettant un obstacle absolu à l'utilisation de l'immeuble suivant la destination convenue, notamment à la suite d'un refus ou d'un retrait d'une autorisation nécessaire à l'exploitation de l'activité du Preneur ou d'une interdiction de celle-ci, émanant d'une personne publique, parapublique ou privée.

Si le Preneur vient à établir une faute du Bailleur, celui-ci devra réparer le préjudice occasionné par cette destruction en lui versant des dommages-intérêts. En cas de destruction de l'immeuble loué due à une faute du Preneur, le bail sera résolu. Le Bailleur pourra exiger des dommages-intérêts. Ni le Bailleur ni le Preneur ne pourront demander la reconstruction.

8.2. Destruction partielle

En cas de destruction partielle de l'immeuble loué, le Preneur ne pourra que demander la résiliation du bail ou sa continuation avec une diminution du loyer. Seul le Preneur pourra exercer ce choix. Cependant, le Bailleur pourra imposer la résiliation si la conservation de la partie restante est dangereuse.

S'il choisit la continuation du bail, le Preneur ne pourra pas exiger du Bailleur la réfection de la partie détruite ni l'emploi de l'indemnité perçue de l'assurance.

ARTICLE 9 - TRANSMISSION DU BAIL

9.1. Transmission par décès

Conformément à l'article 1742 du Code civil, en cas de décès du Bailleur ou du Preneur, le présent bail continuera à produire ses effets jusqu'à sa date d'expiration entre la partie survivante et les héritiers du défunt acceptant la succession avec les facultés de résiliation anticipée prévues ci-dessus.

9.2. Cession du bail

Le contrat de cession du bail commercial comprendra une clause de garantie du cédant au bénéfice du Bailleur, il appartiendra à ce dernier d'informer le cédant de tout défaut de paiement du Preneur/cessionnaire, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait été due.

Cette garantie ne pourra être invoquée par le Bailleur durant une période de trois ans à compter de la cession du bail.

9.3. Sous-location

En application de l'article L. 145-31, alinéa 1er, du Code de commerce, toute sous-location, totale ou partielle, est interdite. Est assimilée à la sous-location, toute mise à disposition au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même gratuite et à titre précaire.

ARTICLE 10 - FIN DU BAIL

10.1. Restitution des lieux

10.1.1. État des lieux de sortie

Un mois avant le jour de l'expiration du bail ou du départ effectif du Preneur, s'il a lieu à une autre date et au plus tard lors de celui-ci, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur ou le Preneur ou par un tiers mandaté par eux. S'il ne peut être établi dans ces conditions, il peut être établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagé par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Il conviendra de préciser la date de la restitution des lieux, si celle-ci ne correspond pas à l'expiration du bail.

L'immeuble loué devra être restitué par le Preneur en bon état de propreté, d'entretien, de réparations locatives et de toutes les autres réparations à sa charge, notamment en vertu des dispositions du présent bail.

L'état des lieux de sortie constatera les réparations à effecteur incombant au Preneur.

10.1.2. Exécution des réparations

Avant son départ effectif, le Preneur devra exécuter ou faire exécuter à ses frais, les réparations à sa charge constatées dans cet état des lieux, sous le contrôle du Bailleur, de son représentant ou d'un homme de l'art choisi et payé par ce dernier.

À défaut d'exécution de ces réparations dans ce délai, le Bailleur chiffrera ou fera chiffrer leur coût, sous le contrôle du Preneur ou d'un homme de l'art choisi et payé par ce dernier. Le Preneur devra les régler avant son départ. Le Bailleur ne sera pas tenu d'utiliser la somme conservée à leur exécution.

En outre, dans cette situation, le Preneur devra verser au Bailleur une indemnité d'occupation pendant le temps d'exécution des travaux de réparation. Le Bailleur pourra en outre demander des dommages-intérêts en cas de préjudice causé par cette non-exécution, notamment si elle retarde ou empêche la relocation de l'immeuble loué.

10.1.3. Constatation de la restitution

L'immeuble loué ne sera considéré comme restitué que par la remise de l'ensemble des clefs des locaux au Bailleur ou à toute personne régulièrement mandatée à cet effet.

10.1.4. Justification à fournir

Avant tout enlèvement même partiel des biens mobiliers lui appartenant, le Preneur devra justifier, par présentation des acquits, du paiement de toutes les contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu en vertu des dispositions des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts et de toutes dispositions nouvelles venant les modifier ou compléter.

Avant de quitter les lieux, il devra communiquer son adresse au Bailleur.

10.1.5. Indemnité en cas de maintien dans les lieux

Si le Preneur se maintient indûment dans les lieux, il sera redevable d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer et des charges de la dernière année de location majorée de 100 pour cent.

Le versement de cette indemnité ne lui conférera aucun droit pour se maintenir dans les lieux.

10.1.6. Expulsion

L'expulsion du Preneur et celle de tous occupants de son chef, pourra avoir lieu, sans délai, sur une simple ordonnance de référé prononcée par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent.

10.2. Renouvellement du bail

10.2.1. Loyer du bail de renouvellement

Après offre de renouvellement par le Bailleur ou demande de renouvellement par le Preneur, à défaut d'accord amiable sur le montant du loyer, celui-ci sera fixé à la valeur locative conformément aux dispositions des articles L. 145-33 du Code de commerce, complétées par les articles R. 145-3 à R. 145-11 du Code de commerce.

Il sera plafonné ou déplafonné dans les conditions prévues à l'article L. 145-34 du même Code.

En cas de fixation judiciaire du loyer, le Bailleur pourra refuser le renouvellement et le Preneur y renoncer et se prévaloir des dispositions du 2^e alinéa de l'article L. 145-57 de ce Code. Le bail de renouvellement sera alors établi dans les conditions prévues à cet alinéa.

10.2.2. Autres clauses du bail de renouvellement

Les clauses et conditions, autres que celles relatives au loyer, de l'acte constatant le renouvellement du bail, qu'il soit offert ou demandé, seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des Parties.

Celles-ci pourront supprimer ou modifier les clauses qui seraient devenues illicites, à la suite d'un changement législatif ou d'une évolution de la jurisprudence.

10.3. Forme de l'acte de renouvellement

Le bail de renouvellement devra être constaté dans un acte authentique ou sous signatures privées. Il sera établi, le cas échéant, aux frais du Preneur.

ARTICLE 11 - VENTE DES LOCAUX LOUES

Lorsque le Bailleur aux présentes est propriétaire des locaux faisant l'objet du bail commercial et envisage de procéder à la cession de ceux-ci, il doit en informer le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du Preneur.

Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le Preneur dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le Bailleur/propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le Bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au Preneur dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du Preneur. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le Preneur qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions issues des quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

ARTICLE 12 - TOLÉRANCE, AVENANTS

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du bail ne pourra jamais, quelle qu'en ait été la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou une suppression de celles-ci.

Toute modification des termes de la présente interviendra par voie d'avenant.

ARTICLE 13 - CONCILIATION

En cas de litige né de l'interprétation ou de la mise en œuvre des clauses du présent bail ou encore des règles édictées par le statut des baux commerciaux, le Bailleur et le Preneur conviennent de s'efforcer de le résoudre à l'amiable.

La partie la plus diligente proposera le nom d'un conciliateur présentant toute garantie de compétence compte tenu de la difficulté soulevée, et toute garantie d'indépendance et d'objectivité au regard des parties en cause. Si le conciliateur proposé était récusé par l'autre partie, l'une ou l'autre pourrait en faire désigner un par simple ordonnance sur requête du Président du tribunal de grande instance.

Après analyse de la situation et après avoir entendu les parties, le conciliateur devra émettre des recommandations et ce dans les trois mois suivant l'examen.

Les parties disposeront alors d'un délai de 30 jours de la prise de connaissance de son avis pour se concilier.

ARTICLE 14 - FRAIS

14.1. Frais des états des lieux

Les éventuels frais exposés aux fins d'établissement de tout état des lieux dressé à raison de la conclusion du présent bail et lors ou après restitution de l'immeuble loué, seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur, que cet état soit dressé contradictoirement entre les parties ou par acte d'huissier.

14.2. Frais de procédure

En cas de procédure pour parvenir à l'exécution forcée des présentes, la prise en charge des frais en résultant sera déterminée conformément aux dispositions de l'article 32 du décret no 91-650 du 9 juillet 1991, sans préjudice de l'application de l'article 700 du Code de procédure civile.

ARTICLE 15 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Les obligations résultant des présentes sont toutes de rigueur tant pour le Preneur que pour le Bailleur, qu'elles découlent des présentes ou de tout texte législatif ou réglementaire applicable en la matière.

La clause résolutoire ci-dessous ne pourra être mise en œuvre que de bonne foi.

La bonne foi de la partie incriminée ne fera pas obstacle à sa mise en jeu.

La stipulation de cette clause résolutoire ne met pas obstacle à la faculté pour chacune des parties de demander en justice la résolution du bail.

15.1. Contre le Preneur

Le présent bail et toute prolongation tacite en découlant seront résiliés de plein droit un mois après un commandement resté infructueux adressé dans les conditions visées à l'article 16.2 ci-après, par le seul fait de l'inexécution d'une quelconque des obligations résultant pour lui de la loi, de la réglementation, des usages locaux et du présent bail et, en particulier, sans que cette énumération soit limitative :

- défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci ;
- défaut de remboursement de frais, taxes diverses, impositions, charges, frais de poursuites et prestations qui en constituent l'accessoire ;
- défaut de paiement de toute indemnité d'occupation et de ses accessoires pouvant venir à être due ;
- non-respect de la destination prévue ci-dessus et de toute celle qui sera ultérieurement autorisée ;
- non-respect des clauses prévues pour la cession du bail et la sous-location ;
- défaut d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail ;
- inexécution, totale ou partielle, des obligations imposées à tout Preneur par les usages locaux s'appliquant dans la commune où se situe l'immeuble loué.

15.2. Contre le Bailleur

Envoyé en préfecture le 19/05/2025

Reçu en préfecture le 19/05/2025

Publié le 19/05/2025

ID : 030-200066918-20250519-2025_0179-AU



Le présent bail et toute prolongation tacite en découlant seront résiliés de plein droit dans le cas où le Bailleur n'exécute pas les obligations lui incombant en vertu du présent bail ou de la législation ou de la réglementation applicables. Les modalités de cette résiliation suivent les conditions visées à l'article 16.2 ci-après.

15.3. Formalités à accomplir

La partie qui voudra se prévaloir de la présente clause résolutoire devra mettre en demeure l'autre de payer la somme due ou d'exécuter l'obligation à sa charge.

Pour être valable, ce commandement devra :

- être fait par acte d'huissier de justice ou LRAR ;
- faire référence à la présente clause ;
- mentionner, en application de l'article L.145-41, alinéa 1er, du Code de commerce, qu'il ne produit effet qu'un mois après avoir été effectué ;
- préciser qu'à défaut d'exécution dans ce délai d'un mois, la résiliation interviendra de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire et sans que l'effet de cette résiliation puisse être empêché ou suspendu par une offre ou une consignation ultérieure.

ARTICLE 16 - CLAUSE PÉNALE

16.1. Intérêts de retard

Toute somme due en vertu du présent bail et non payée à l'échéance exacte, portera intérêt au taux de base de l'intérêt légal en vigueur lors de celle-ci. Cet intérêt sera dû sans qu'une mise en demeure soit préalablement nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

16.2. Frais de contentieux

À défaut de paiement à l'échéance d'une somme quelconque due par le Preneur, quinze jours après réception par celui-ci d'une lettre recommandée avec avis de réception ou d'un acte d'huissier de justice demeuré sans effet, il sera dû au Bailleur une somme égale à 10 pour cent de la somme non payée, à titre de frais de contentieux, indépendamment de tous autres frais.

16.3. Conservation des sommes payées d'avance ou en garantie

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire intervenue par suite de l'inexécution par le Preneur de l'une ou l'autre de ses obligations, le Bailleur conservera, à titre d'indemnité, le dépôt de garantie versé et les loyers payés d'avance.

Cette retenue n'empêchera pas le Bailleur de demander des dommages et intérêts supplémentaires s'il y a lieu.

16.4. Remboursements et dommages-intérêts

Après une résiliation de plein droit ou judiciaire du bail, le Bailleur se réserve le droit de demander au Preneur le paiement de toutes sommes dues ainsi que des dommages-intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura subis de ce chef.

ARTICLE 17 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacun du Bailleur et du Preneur fait élection de domicile en sa demeure respective.

Chacun d'eux s'oblige à informer l'autre de toute modification d'adresse intervenant au cours du bail par rapport à celle indiquée en tête des présentes.

ARTICLE 18 - ANNEXES

Aux présentes demeurent attachées les annexes suivantes :
Plan(s) des locaux ;
État des lieux ;
État des risques et pollution ;
Diagnostic de performance énergétique ;
Fiche récapitulative Amiante ;
État prévisionnel des travaux projetés ;

Fait à Ales, en deux exemplaires originaux,

Le : 19. MAI 2025

M. Laurent KASTELNIK

Entrepreneur individuel

**Pour la Communauté d'agglomération ALES
AGGLOMÉRATION,**

Le président

Christophe RIVENQ

