

BAIL COMMERCIAL ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'an deux mille vingt, le xx janvier, Luc GERECKE, Maire de la commune de CONTREXEVILLE, agissant en vertu de l'article L.1311-13 du Code général des collectivités territoriales, a reçu le présent acte contenant

La commune de CONTREXEVILLE, représentée par Monsieur xxx, Maire-adjoint, dûment habilité à l'effet des présentes par la délibération du 3 décembre 2019

Ci-après - dénommée le « Bailleur » d'une part,

et :

xxxxxxx, enregistré au répertoire des métiers sous le numéro d'identification 801 456 773 RM 88 et représenté par xxxxxxxxxxxx dûment habilitée à l'effet des présentes.

Ci-après - dénommée le « Locataire » d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit : Le bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat, au locataire qui les accepte, les locaux ci-après désignés.

Le présent Bail constitue une location à usage commercial soumis au statut des baux commerciaux visé par les dispositions de l'article L 145-1 et suivants du code du commerce, conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi « PINEL ».

Article 1 - Désignation des Locaux

1.1 - Adresse des locaux donnés en location

Les Locaux, objet du présent bail, sont situés Galerie Thermale – 88140 CONTREXEVILLE

1.2 - Description des Locaux

Les Locaux d'une superficie de xxxxxx m², sont décrits de la manière suivante :

1 cellule commerciale d'un seul tenant dénommée cellule n°xxx

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature

du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

1.3 – Etat des lieux

Un état des lieux sera établi en présence du bailleur et du preneur, au moment où les locaux seront mis à la disposition du preneur par la remise des clés. À défaut d'établissement de cet état des lieux du fait du preneur, le preneur sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

Article 2 - Destination des locaux

2.1 - Type d'usage

Le bien sera loué à usage commercial uniquement.

2.2 - Activités commerciales autorisées

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le Locataire à l'exploitation de son activité xxxxxxxx à l'exclusion de toute autre même temporairement.

2.3 - Déspécialisation (changement d'activité en cours de bail)

Le Locataire pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte)

Article 3 - Durée du bail

3.1 - Durée initiale

Le présent bail est conclu pour une durée de **9 ans**, à compter **xxxxxx**. Le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

3.2 - Renouvellement du bail

Au terme de la période initiale du présent contrat de bail, celui-ci pourra être reconduit tacitement pour une durée au moins égale à neuf ans sous respect des conditions légales tenant au maintien du statut des baux commerciaux. A défaut, le Bailleur pourra refuser le renouvellement du bail sans indemnité. Si l'une des parties souhaite s'opposer au renouvellement du bail, celle-ci devra donner congé à l'autre partie au moins six (6) mois à l'avance, selon les conditions fixées par les articles L145-9 et suivants du code de commerce. En cas de refus de renouvellement de la part du Bailleur, celui-ci devra au Locataire, en vertu de l'article L 145-14, sauf dans les cas prévus à l'article article L 145-17 du code de commerce, une indemnité d'éviction.

Article 4 – Loyer

4.1 - Loyer initial

Le Locataire versera un loyer mensuel fixe d'un montant de **quatre-vingt euros hors taxes (80€HT)**. Ce loyer sera payé à terme à échoir par trimestre et pour la première fois le **1^{er} avril 2020**. Le loyer est assujéti, sur option du Bailleur, à la TVA au taux en vigueur à sa date d'exigibilité, à la charge du Locataire qui l'accepte expressément.

4.2 - Révision du loyer

Le loyer fixe visé ci-dessus sera révisé, tous les 3 ans, à compter du **1^{er} janvier 2023** en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). L'indice servant de base à la révision est le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet du bail. L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision. La Partie souhaitant procéder à la révision du loyer doit en faire la demande par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. La demande doit préciser le montant du loyer demandé ou offert. Le loyer révisé sera applicable au jour de la demande de révision. Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE. Le Bailleur pourra appliquer un déplafonnement du loyer en cas de déspecialisation partielle de l'activité du locataire, ou justifié par des travaux, lorsque la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ont entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

Article 5 - Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

5.1 - Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances

Le Bailleur fournira un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances lié au présent bail, comportant l'indication de leur répartition entre les Parties et selon les modalités définies par le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014.

En sus du loyer fixé ci-dessus, le locataire remboursera au Bailleur sa quote-part de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, les frais de contrôle annuel de l'extincteur effectué par une société dûment habilitée par le « Bailleur » au dernier appel de loyer de l'année civile

Les charges d'eau et d'électricité sont à la charge du locataire

5.2 - Répartition des charges

Conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dit loi « PINEL », le Bailleur aura à sa charge le règlement :

- des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la

réalisation de ces travaux, ainsi que celles ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent, à l'exception des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;

- des impôts dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, notamment la contribution économique territoriale, les taxes et les redevances, mais hors: la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

- des honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.

Le Locataire supportera l'ensemble des autres charges dont le Bailleur lui fournira l'inventaire.

Article 6 – Pénalités

Toute somme due par le Locataire au Bailleur au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres et non payées à leur échéance, sera productive d'un intérêt fixé au taux d'intérêt de la BCE majoré de 10 points, calculé par jour de retard jusqu'à paiement complet, nonobstant l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail. Ces dispositions n'excluent pas l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail.

Article 7 - Travaux et réparations

En application de l'article L 145-40-2 du code de commerce, lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le Bailleur communique à chaque locataire :

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 déclare qu'il n'envisage pas de réaliser des travaux dans les trois années à venir et qu'aucun travaux n'ont été réalisés au cours des 3 (trois) dernières années dans les Locaux.

Article 8 - Dossier de diagnostic technique

8.1 - Diagnostic de Performance Energétique Conformément aux dispositions de l'article L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet au Locataire un Diagnostic de Performance Energétique , établi en date du ... par une personne remplissant les conditions de qualification exigées par la réglementation.

8.2 - Situation des Locaux au regard des risques naturels et technologiques (article L 125-5 et R 125-23 du code de l'environnement)

Le Bailleur déclare qu'à ce jour les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques.

8.3 - Situation des Locaux à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le Bailleur déclare que les Locaux n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes - naturelles (article L 125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du code des assurances).

8.4 - Diagnostic amiante

Le Bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux est antérieur au 1er juillet 1997. Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R 1334-29-4 du code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les Locaux et avoir constitué le DAPP - Diagnostic Amiante Parties Privatives.

8.5 - Risque d'exposition au plomb

La construction de l'immeuble étant postérieure au 1er janvier 1949, les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 1334-5 et L 1334-7 du code de la santé publique.

Article 9 - Dépôt de garantie

Aucun dépôt n'est demandé.

Article 10 - Obligations du Locataire

10.1 - Obligations générales

Le Locataire devra jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille, et se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble ou aux dispositions du cahier des charges du lotissement, s'il existe, et dont il reconnaît avoir eu connaissance ; ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs ; satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

10.2 - Entretien et réparation des locaux

Le locataire est tenu aux réparations d'entretien au sens de l'article 605 du code civil. Le Locataire devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, même si aucun dégât n'est apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

10.3 – Assurances

Le Bailleur déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques locatifs tels que les dégâts des eaux, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, la renonciation à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par le Preneur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Bailleur. Si l'activité exercée par le Locataire entraînait pour le Bailleur, des surprimes d'assurances, le Locataire serait tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins. Le Locataire prendra à sa charge l'éventuelle conséquence de son activité professionnelle sur le coût de l'assurance de l'immeuble dans lequel se trouvent les Locaux.

10.4 - Sous-location et location-gérance

Le Locataire ne pourra pas sous-louer tout ou partie des Locaux, ou donner son fonds en location-gérance sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur.

Article 11 – Cession

11.1 - Cession du bail par le Bailleur

En cas de vente des Locaux par le Bailleur, le Locataire bénéficie d'un droit de préemption. Le Bailleur doit dès lors en informer le Locataire par lettre recommandée avec accusé de réception en précisant le prix et les conditions de vente. Le Locataire bénéficie d'un délai d'un mois pour répondre, à défaut son silence vaut renonciation au droit de préemption.

11.2 - Cession du bail par le Locataire

Le Locataire ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce. Conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, la cession devra être signifiée au bailleur, sauf en cas d'acceptation par acte authentique, à peine d'inopposabilité de la cession au bailleur. En cas de cession du droit au bail, le cédant restera responsable solidairement avec le ou les cessionnaires successifs, du paiement des loyers, des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. Cet engagement solidaire

garantira également le paiement des indemnités d'occupation, l'exécution des réparations locatives de même que, plus généralement, l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail. Le Bailleur devra informer le cédant, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout défaut de paiement du locataire, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme dont il est débiteur aurait dû être acquittée par lui. En l'absence d'information du cédant ou en cas d'information tardive, l'engagement solidaire du cédant ne couvrira que les seuls défauts de paiement ou d'exécution postérieurs à la date à laquelle il en aura été effectivement et régulièrement avisé. La notification effectuée en une forme irrégulière sera assimilée à une absence d'information. Conformément aux dispositions de l'article L 145-16-2 du Code de commerce, le bailleur ne pourra invoquer le bénéfice de la présente clause de garantie que pendant trois ans à compter de la date d'effet de la cession du bail, sans qu'il y ait à avoir égard à la date de naissance de la créance.

Article 12 - Clause résolutoire

En cas de défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges et autres sommes accessoires comprises), ou de non-respect des obligations contractuelles du Locataire, le Bailleur pourra demander la résiliation de plein droit si le Locataire n'a pas régularisé sa situation après envoi mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse après un mois, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

Article 13 – Enregistrement

Le présent contrat ne sera soumis à l'enregistrement qu'à la demande de l'une des Parties et à ses frais.

Article 14 – Tolérances

Le présent bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. Toutes les tolérances relatives aux clauses et conditions du présent bail ne peuvent en aucun cas être considérées, ni comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Toute modification des clauses et conditions du présent bail devra être convenue d'un commun accord entre les Parties par voie d'avenant.

Article 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de la signification de tous actes, le Locataire fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur à son domicile. En cas de modification par l'une des Parties de son

domicile, celle-ci devra en informer l'autre par Lettre recommandée avec accusé de réception dans les plus brefs délais.

Fait à ... Le ...,

En... originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît. LE

BAILLEUR « Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé" »

LE LOCATAIRE Chacun des locataires doit signer « Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé" »