

BAIL de LOCATION SAISONNIERE D'UNE CELLULE COMMERCIALE

IDENTIFICATION DES PARTIES :

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La commune de CONTREXEVILLE, représentée par Monsieur **Luc GERECKE**, Maire, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du xxx 2020 dont le siège social est à CONTREXEVILLE (88140), 75, rue Gaston Thomson, identifiée au SIREN sous le numéro 218 801 140

Ci-après - dénommée le « Bailleur »

D'une part,

Et :

Madame **Roberte JOLIMET** domiciliée, 139, rue Louis PERGAUD, 88800 VITTEL, créatrice artistique, immatriculée au Répertoire des Entreprises et des Etablissements sous le numéro de SIREN 805 082 013

Ci-après - dénommée le « Preneur »

D'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Les parties décident de recourir à un bail saisonnier et ainsi déroger au statut des baux commerciaux, ainsi qu'il suit.

Le « Bailleur » loue au « Preneur » qui les accepte, les locaux ci-après désignés aux conditions prévues par le présent contrat. Les parties reconnaissent leur volonté commune, claire et non équivoque d'écarter, en raison de la nature saisonnière de la location consentie, l'application des articles L. 145-1 et suivants et des articles R. 145-3 et suivants du Code de commerce relatives aux baux commerciaux

Article 1 - DESIGNATION

1.1 - Adresse des locaux donnés en location

Une cellule commerciale portant le numéro **13** située Galerie thermale, 88140 CONTREXEVILLE

1.2 - Description des locaux

Les Locaux d'une superficie de 22 m², sont décrits de la manière suivante : une cellule commerciale d'un seul tenant ci-après désigné les « Locaux ».

Le « Preneur » 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

Le « Preneur » ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage de vente de ses créations artistiques, en conformité avec les dispositions légales, réglementaires et conventionnelles.

2.3 Etablissement recevant du public

La Loi n°2005-102 du 12 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personnes âgées, personnes avec poussette...).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les locaux et équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu :

- 1^{ère} catégorie : au-dessus de 1 500 personnes
- 2^{ème} catégorie : de 701 à 1 500 personnes
- 3^{ème} catégorie : de 301 à 700 personnes
- 4^{ème} catégorie : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements de 5^{ème} catégorie
- 5^{ème} catégorie : établissements accueillant un nombre de personnes inférieur au seuil dépendant du type d'établissement

Le « Preneur » déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public de 5^{ème} catégorie pouvant accueillir un maximum de 19 personnes sont

- Maintenir en bon état les installations techniques et moyens de secours
- Disposer d'une installation électrique conforme
- Disposer d'un extincteur approprié aux risques
- Disposer d'un moyen d'alarme incendie

Article 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **cinq mois**, qui commencera à courir à compter du **1^{er} juin 2020** pour se terminer le **31 octobre 2020**, sans qu'il soit besoin de donner congé. Le Preneur restituera les clés et libèrera les lieux à la date d'échéance sans qu'aucune demande préalable soit nécessaire.

Article 4 - LOYER

Les « Preneurs » verseront un loyer fixe mensuel d'un montant de **quatre-vingts euros hors taxes (80€ HT)**.

Ce loyer sera payé par trimestre, à terme à échoir et pour la première fois le **1^{er} septembre 2020**.

Le loyer est assujéti, à la TVA au taux en vigueur à sa date d'exigibilité, à la charge des « Preneurs » qui l'accepte expressément.

Le « Bailleur » déclarant vouloir soumettre les présentes à la TVA, le « Bailleur » s'engage à effectuer les formalités consécutives à cette option.

Les parties conviennent qu'aucun dépôt de garantie n'est effectué en contrepartie de la bonne exécution de la présente location.

Article 5 - IMPOTS - 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.

La taxe foncière est à la charge du « Bailleur ».

En sus du loyer fixé ci-dessus, les « Preneurs » rembourseront au « Bailleur » leur 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 « Preneurs » s'acquitteront des charges d'eau et d'électricité.

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,
- des honoraires du « Bailleur » liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.

Le « Preneur » supportera l'ensemble des autres charges dont le « Bailleur » leur fournira l'inventaire.

5.3 - Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le « Preneur » remboursera au « Bailleur », les frais de contrôle annuel de l'extincteur et leur quote-part de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères au dernier appel de loyer de l'année civile

Article 6 - PENALITES

Toute somme due par le « Preneur » 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 AMELIORATIONS

Le "Preneur" ne pourra faire, dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun changement de distribution ni aucune surélévation pouvant mettre en péril la solidité du bien loué. Les travaux qui seraient autorisés par le "Propriétaire" seront faits, aux frais du "Preneur", sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre du "Propriétaire" et les honoraires de ce dernier seront supportés par le "Preneur".

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient faits par le "Preneur" dans les lieux mis à sa disposition, même avec l'autorisation du "Propriétaire" deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du "Propriétaire" sans aucune indemnité. Pour les travaux qu'il aura autorisés le "Propriétaire" ne pourra exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Pour les travaux effectués sans son autorisation, le "Propriétaire" aura toujours droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du "Preneur".

Le "Preneur" supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de leur activité. Ils s'engagent à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes. En toute hypothèse, le "Preneur" ne pourront, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou

matériel qu'ils auront incorporé au bien loué à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

Article 8 - RAPPORTS TECHNIQUES

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 « Preneur » un Diagnostic de Performance Energétique, remplissant les conditions de qualification exigées par la réglementation.

8.2 - 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.

8.3 – Plan de prévention des risques

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population. La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

8.4 – Existence d'un plan sur les risques naturels

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 12 janvier 2006 sous le numéro 202/2006.

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes que le bien objet des présentes, n'est pas inclus dans le périmètre.

8.5 Absence de sinistre donnant lieu à indemnités

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le « Bailleur » déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

8.6 Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour et établi sur la base des informations mises à sa disposition par l'arrêté préfectoral du 10 février 2006 portant le numéro 303/2006 et de ses annexes, dont l'occupant déclare avoir pris connaissance préalablement à ce jour, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Les parties déclarent s'être personnellement informées auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation de l'immeuble à l'intérieur d'un plan de prévention.

Elles reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions du ou des plans applicables par la lecture qu'elles en ont faites elles-mêmes et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, elles requièrent la passation des présentes, faisant leur affaire personnelle des risques liés à la situation et déchargeant le rédacteur, et le cas échéant leur conseil, de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

Article 9 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

9.1 - Obligations générales

Le « Preneur » 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.

9.2 - Entretien et réparation des locaux

Le « Preneur » est tenu aux réparations d'entretien au sens de l'article 605 du Code civil.

Le « Preneur » 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.

9.3 Enseigne

Le « Preneur » pourra apposer sur la façade du local des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour eux de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du « Preneur ». Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le « Preneur » devra déplacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

9.4 Visite des lieux

Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" ou son architecte visiter les lieux loués à tout moment pendant le cours de la présente convention afin de s'assurer de leur état ou si des réparations urgentes venaient à s'imposer. Sauf urgence, le "Bailleur" devra aviser le "Preneur" de ces visites au moins vingt-quatre heures à l'avance. Le "Preneur" devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

Il devra également les laisser visiter par les amateurs éventuels, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'ils soient accompagnés du "Bailleur" ou de son représentant en cas de mise en vente ou en vue d'une location, et ce pendant la présente convention.

Le "Preneur" devra, pendant le même temps, laisser le "Bailleur" apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les lieux loués sont à vendre ou à louer.

9.5 Garantie

Le "Preneur" devra tenir le fonds constamment exploité et garnir les lieux mis à disposition de matériel, mobilier, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement de l'indemnité, ainsi que des accessoires, et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

Le "Bailleur" se réserve le droit de vérifier sur place et à tout moment ce garnissement. Au moment de leur départ, le "Preneur" ne devra enlever

aucun objet garnissant les lieux loués sans avoir effectués au préalable toutes les réparations nécessaires et avoir acquittés l'intégralité des loyers et charges dus.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et il ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Dans le cas d'installations effectuées par le "Preneur" dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du "Bailleur" ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident ou autre qui pourrait survenir du fait de ces installations

9.6 Assurances

Le "Preneur" souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendront pendant toute la durée des présentes. Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du "Bailleur".

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le "Preneur" entraînerait, soit pour le "Bailleur", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le "Preneur" sera tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le "Bailleur" contre toutes réclamations des tiers. Le "Preneur" assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs. Par ailleurs, le "Preneur" s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de leur exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

9.7- Sous-location et location-gérance

Le « Preneur » ne pourra pas sous-louer tout ou partie des Locaux, ou donner son fonds en location-gérance ou céder son droit au bail sans le consentement préalable et par écrit du « Bailleur », sous peine de nullité des sous-locations ou location-gérance consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Article 10 - CESSION

10.1 - Cession du bail par le Bailleur

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

10.2 - Cession du bail par le « Preneur »

Le « Preneur » ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du « Bailleur » sauf à un acquéreur de l'intégralité de leur 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 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE

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 « Preneur », le « Bailleur » pourra demander la résiliation de plein droit si les « Preneurs » n'ont pas régularisé leur 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 12 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant de la présente convention pour le « Preneur » constitueront pour tous les ayants cause et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du "Preneur" avant la fin de la présente convention, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants. Le coût des significations prescrites par l'article 877 du Code civil sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

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 - TOLERANCES

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 Preneur 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.



Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

Fait à CONTREXEVILLE le xxxx 2020

En **deux (2) 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 Maire, Luc GERECKE

LE PRENEUR

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

Roberte JOLIMET

Sont annexés aux présentes :

- **Diagnostic de performance énergétique**
- **Diagnostic amiante**
- **Etat des risques**