

REPUBLIQUE FRANCAISE
COMMUNE DE SAINT-MARTIN-SUR-LAVEZON

DÉLIBÉRATION 2024-17

Nombres de conseillers : 11

Présents : 7

Absents : 4

Le dix-neuf avril deux mille vingt-quatre (19/04/2024)

Le conseil municipal de la commune de SAINT-MARTIN-SUR-LAVEZON, dûment convoqué, s'est réuni en mairie, en session ordinaire, sous la présidence de Madame Marie-Noëlle LAVILLE, Maire.

Présents : M. ARTO Jean, M. DEL GRANDE Stéphane, Mme GUILHON Sylvie, Mme JEANTET-LONG Sophie, Mme LAVILLE Marie-Noëlle, Mme SAIMMAIME Isabelle, PALIX Fabienne

Absent(s) excusé(s) : Mme FRANÇOIS Johanna, M. JAMMES Patrick, M. PASERO Fabien

Absent(s) : GUILHON Jérémie.

Pouvoirs : Mme FRANÇOIS Johanna donne pouvoir à Mme SAIMMAIME Isabelle, M. JAMMES Patrick donne pouvoir à Mme GUILHON Sylvie, M. PASERO Fabien donne pouvoir à M. ARTO Jean

Convocation expédiée le 11 avril 2024

Secrétaire de séance : ARTO Jean

OBJET : Mise en place d'un bail commercial pour le bâtiment communal « ancienne école »

Madame la maire rappelle l'historique concernant le projet pour ce bâtiment.

Le conseil municipal du 2 mars 2024 a pris une délibération (numéro 2024- 05) afin d'établir une convention temporaire d'occupation avec un micro entrepreneur.

Cette convention qui prend fin au 1 juin 2024 a pour objectif de réaliser les travaux de nettoyage et de préparation nécessaires et préalables à l'installation de l'entreprise de brasserie.

A la suite de cette phase, ainsi que spécifié dans la convention (en article 4), un bail commercial doit être proposé par la commune en tant que bailleur à l'entrepreneur.

Il s'agit d'un bail commercial tel que défini par les articles L 145-1 et suivants et R145-1 et suivants du code du commerce.

Le projet de bail commercial présenté dans cette séance a fait l'objet d'un travail approfondi, d'échanges et de relectures par des personnes expérimentées sur le sujet et il a fait également l'objet d'une consultation d'avocat d'affaires. Il est annexé à la présente délibération.

En résumé et pour rappel :

1. Le bail commercial est établi avec Monsieur Audric PASTOR micro entrepreneur, domicilié 1637 route des Bouviers 07400 Saint Martin Sur Lavezon

2. Le local concerné par le bail est le rez de chaussée de l'immeuble sis 1416 route du Coiron (superficie de 134 m2) et la moitié du préau couvert non clôt (superficie de 50 m2).
3. Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant le 1 juin 2024 à 00h00 pour se terminer le 31 mai 2033 à 24h00.
4. Les locaux sont exclusivement loués pour un usage commercial de brasserie (fabrication – dégustation -vente - stockage) Le PRENEUR s'engage à respecter en permanence toutes les prescriptions légales, règlementaires et conventionnelles applicables à l'activité concernée décrite ci-dessus.
5. Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer fixe d'un montant mensuel de six cent euros hors taxes (600 euros HT), mensuel majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur soit sept cent vingt euros (720 € TTC) mensuel.
D'un commun d'accord entre les parties il a été expressément convenu et, par exception, le loyer est fixé à Trois cent euros hors taxes (300 € HT) mensuel majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur soit trois cent soixante euros (360 € TTC) mensuel pour la période du 1 juin 2024 au 31 décembre 2024.
Les loyers et accessoires sont payables mensuellement et d'avance le 1 de chaque mois et pour la première échéance le 1 juin 2024.
Le loyer est payable auprès de la trésorerie principale de PRIVAS par virement bancaire ou prélèvement automatique.
6. Le loyer visé ci-dessus sera révisé, tous les trois (3) ans avec une première révision le 1 juin 2027. La révision du loyer sera faite en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).
7. Un dépôt de garantie six cent euros (600 €) correspondant à un mois de loyer en principal en hors taxe sera versé à l'entrée dans les lieux.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par : 8 voix pour, 0 contre et 2 abstentions (GUILHON Sylvie – PALIX Fabienne):

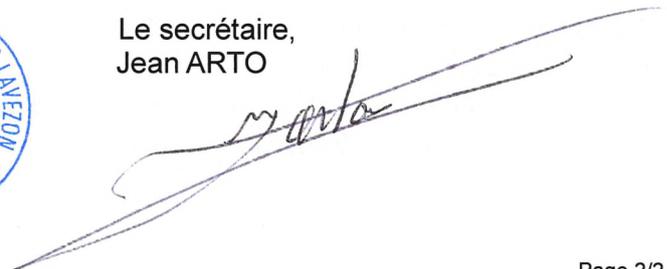
- ✓ **APPROUVE** la proposition de bail commercial et les conditions décrites dans ce bail concernant le bâtiment communal « ancienne école » à partir du 1^{er} juin 2024 ;
- ✓ **APPROUVE** la contractualisation de ce bail avec Monsieur Audric PASTOR
- ✓ **VALIDE** la date de début du bail au 1 juin 2024
- ✓ **AUTORISE** madame la maire à signer tous documents afférents à ce dossier ;

Ainsi délibéré les jours, mois et an ci-dessus
Ont signé au registre les membres présents
Pour extrait conforme,
Fait à Saint Martin sur Lavezon

La maire,
Marie-Noëlle LAVILLE



Le secrétaire,
Jean ARTO



BAIL COMMERCIAL

Articles L.145-1 et suivants du code de Commerce Décret du 30 septembre 1953

ENTRE les soussignés :

La commune de Saint Martin sur Lavezon, représentée par son maire Marie-Noëlle LAVILLE dûment habilitée par délibération du conseil municipal en date du, (délibération jointe au présent bail - annexe 1),
Ci-après dénommée LE BAILLEUR

ET

Audric PASTOR micro entrepreneur, immatriculé sous le
numéro SIRET , domicilié 1637 route des Bouviers 07400 Saint Martin Sur
Lavezon

ci-après dénommée LE PRENEUR

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La commune de Saint Martin sur Lavezon met en location dans le cadre d'un bail commercial le rez de chaussé d'un bâtiment ainsi qu'une partie d'un préau lui appartenant situé 1416 route du Coiron.

Ce bâtiment est intégré au domaine privé de la commune.

En conformité avec le PLU de la commune une autorisation d'urbanisme au titre d'un changement de destination a été délivrée pour le rez de chaussé.

Monsieur Audric PASTOR artisan brasseur en micro entreprise sur la commune s'est manifesté spontanément pour demander à la commune l'attribution de cet espace. Cette demande est motivée par son souhait de développer son activité, créer son emploi à temps plein et disposer pour son entreprise d'un lieu plus accessible.

Monsieur Audric PASTOR a été reçu par le conseil municipal le 10 février 2024 à qui il a exposé et détaillé son projet.

Suite à cette rencontre une délibération du conseil municipal a été prise afin de formaliser une convention temporaire sur la période du 4 mars au 1 juin 2024. Cette convention avait pour but de préparer l'installation de l'entreprise avec la réalisation par Audric PASTOR des travaux indispensables à son aménagement. Cette convention est en annexe 2 du présent document.

Ceci étant exposé, Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 – BAIL

Le Bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial au preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés conformément aux dispositions de l'article L 145-1 et suivants et R145-1 et suivants du code du commerce, aux dispositions non codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, et aux conditions ci-après.

Article 2 – Désignation des lieux loués

Dépendant d'un immeuble sis 1416 route du Coiron 07400 Saint Martin sur Lavezon, le local commercial concerné est le rez de chaussée de cet immeuble (superficie de 134 m2) et la moitié du préau couvert non clôt (superficie de 50 m2).

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 à l'article ci-dessous

Article 3 - État des lieux

Un état des lieux contradictoire a été établi lors de la remise des clés au PRENEUR et est annexé (annexe 2).

Le PRENEUR prend les lieux loués dans l'état ou ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir réclamer au bailleur aucun travail de remise en état ou de réparations.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de tout aménagement et/ou travaux nécessaires à la mise en conformité des lieux loués, à ses frais et tout particulièrement les travaux en lien avec la sécurité et l'accessibilité.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par LE PRENEUR, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties.

Le PRENEUR remettra au BAILLEUR, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui fera connaître sa nouvelle adresse.

Article 4 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant le 1 juin 2024 à 00h00 pour se terminer le 31 mai 2033 à 24h00

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du code du commerce, 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.

Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend reconstruire l'immeuble existant, le surélever ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et ce conformément aux dispositions des articles L 145-18, L145-21 et L145-24 du code du commerce.

Article 5 – Droit au renouvellement

Conformément aux dispositions de l'article L145-9 du code de commerce, le PRENEUR bénéficiera du droit de renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Au terme de la période initiale du présent contrat, le bail pourra être reconduit pour une durée de neuf ans, avec les mêmes facultés de résiliation triennale prévues à l'article 4, sous respect du maintien des conditions légales tenant au maintien du statut des baux commerciaux. Dans le cas d'une reconduction un nouveau contrat de bail sera obligatoirement réécrit et conclu.

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.

Article 6 – Destination des lieux loués

Les locaux sont exclusivement loués pour un usage commercial de brasserie (fabrication – dégustation -vente - stockage)

Le PRENEUR s'engage à respecter en permanence toutes les prescriptions légales, réglementaires et conventionnelles applicables à l'activité concernée décrite ci-dessus.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du code de commerce.

En cas de changement de l'activité en cours de bail, le PRENEUR devra en informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception selon les conditions fixées par les articles L 145-47 et suivants du code de commerce. Le BAILLEUR devra donner son accord écrit préalable à tout changement d'activité.

Le PRENEUR ne pourra à aucun moment utiliser les locaux à usage d'habitation.

Dans tous les cas, le PRENEUR s'interdit toute activité bruyante ou pouvant entraîner des trépidations, des odeurs, des émanations ou des fumées, et toute activité susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage, de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché au sujet de tels troubles.

Article 7 - Loyer et charges

7.1 Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer fixe d'un montant mensuel de **six cent euros hors taxes (600 euros HT), mensuel** majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur **soit sept cent vingt euros (720 € TTC) mensuel.**

D'un commun d'accord entre les parties il a été expressément convenu et, par exception, le loyer est fixé à Trois cent euros hors taxes (300 € HT) mensuel majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur soit trois cent soixante euros (360 € TTC) mensuel pour la période du 1 juin 2024 au 31 décembre 2024.

Les loyers et accessoires sont payables mensuellement et d'avance le 1 de chaque mois et pour la première échéance le 1 juin 2024.

Le loyer est payable auprès de la trésorerie principale de PRIVAS par virement bancaire ou prélèvement automatique.

7.2 Révision du loyer

Le loyer visé ci-dessus sera révisé, tous les trois (3) ans avec une première révision le 1 juin 2027 . La révision du loyer sera faite 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.

7- 3 Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution de ses obligations le PRENEUR verse au bailleur la somme de six cent euros (600 €) correspondant à un mois de loyer en principal en hors taxe.

Cette somme pourra être conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail. Elle ne produira pas d'intérêt au profit du PRENEUR.

A l'expiration du bail cette somme sera remise au PRENEUR sous réserve du parfait paiement de tous loyers, charges et accessoires, réparations dont le PRENEUR pourrait être débiteur.

Ce dépôt de garantie sera restitué au PRENEUR dans un délai de deux mois après la date d'expiration du bail.

7-4 Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le PRENEUR acquittera ses impôts personnels et généralement tous les impôts, contributions et taxes fiscales ou parafiscales auxquels il est et sera assujéti personnellement et professionnellement.

Le BAILLEUR demandera au PRENEUR le remboursement de la moitié de la taxe foncière appelée par les services fiscaux pour le bâtiment.

7.5 Pénalités

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 légal 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 8 Sous-location - cession de bail

8- 1 Sous location

Le PRENEUR ne pourra pas sous-louer tout ou partie des lieux loués à une tierce

personne.

8- 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 son fonds de commerce.

La demande d'autorisation devra être faite par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au BAILLEUR et indiquant de façon détaillée l'identité et la qualité du sous locataire et les modalités de sous location envisagées

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 PRENEUR, 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 9 - Entretien et jouissance des lieux

9-1 Locaux loués (rez de chaussée et demi- préau)

Le PRENEUR entretiendra les lieux en bon état pendant toute la durée du bail et les rendra comme tels lors de son départ.

Le PRENEUR jouira des locaux avec la prudence, le soin et la diligence normalement requis de celui qui a la conservation, l'administration ou la jouissance du bien d'autrui et suivant la destination qui leur est donnée. Il devra veiller à la bonne tenue des locaux.

Le PRENEUR ne pourra rien faire qui puisse détériorer les locaux loués et il lui appartiendra de prévenir immédiatement LE BAILLEUR de toutes les dégradations et détériorations qui seraient faites dans les lieux loués. Il devra immédiatement signaler au BAILLEUR tous incidents (fuites, courts-circuits, etc.) pour que toutes mesures utiles puissent être prises pour empêcher les dégâts, LE PRENEUR restant responsable des conséquences de sa négligence à ce sujet.

Le PRENEUR ne devra rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et s'engage à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

D'une façon générale, le PRENEUR ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, dont les preneurs sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

9-2 Locaux et espaces extérieurs de la commune

Les étages du bâtiment ainsi que le préau côté cour, l'ancienne cour d'école et le jardinet à l'arrière du bâtiment demeurent jouissance de la commune.

A cet effet le PRENEUR accepte et garantit le libre accès aux étages et aux espaces extérieurs par le BAILLEUR.

Il devra veiller à ce qu'aucun objet ou matériaux lui appartenant n'encombrent ces parties.

Dans le cadre de projets d'animation que le PRENEUR envisage d'organiser ponctuellement dans ces espaces, les dispositions générales concernant l'utilisation des espaces publics sont applicables à savoir, une demande d'autorisation à faire auprès de la mairie et l'obtention de son accord formel pour chaque manifestation.

Article 10 - Travaux - réparations – embellissements

Le PRENEUR s'engage à effectuer dans les lieux loués tous les travaux de menu entretien et les réparations locatives tels qu'ils sont définis par le code civil.

Le PRENEUR souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du code civil.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par LE PRENEUR resteront en fin de bail la propriété du BAILLEUR, sans aucune indemnité ni restitution quelconque.

Le PRENEUR disposera du droit d'apposer en façade du local une enseigne extérieure en rapport avec son activité sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Cette enseigne ne pourra pas être lumineuse. Il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

Cette installation sera effectuée aux frais et risques du PRENEUR, ce dernier devant veiller continuellement à la solidité de l'installation ; 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, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade ou sur les vitrines, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révoquant.

Le PRENEUR pourra effectuer dans les locaux loués les travaux d'installation, d'aménagement, d'équipement et d'embellissement qui lui paraîtront nécessaires pour utiliser les lieux loués conformément à la destination de son entreprise sous réserve que ces travaux ne nuisent pas à la solidité de la structure.

Le PRENEUR supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des locaux, y compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil.

Le PRENEUR devra respecter la réglementation en matière d'accessibilité du public et assumera l'entière charge des aménagements nécessaires pour l'accueil du public.

Pour tous les travaux nécessitant une transformation ou réparation des locaux nécessaires à son activité le PRENEUR devra en faire une demande auprès du BAILLEUR.

Les travaux d'aménagement et d'embellissement effectués par le PRENEUR resteront à l'expiration du bail la propriété du BAILLEUR sans indemnités à devoir au PRENEUR .

Article 11 - Autres obligations du PRENEUR

Le PRENEUR s'acquittera de toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement, ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire de manière à ce que LE BAILLEUR ne soit pas inquiété à ce sujet.

Le PRENEUR devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont LE BAILLEUR pourrait être tenu responsable.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins.

Compte tenu de l'emplacement des locaux situés en bordure de la route départementale il s'assurera que le stationnement des véhicules ne présente pas de danger pour la circulation.

Dans le cas de fréquentation importante il lui sera demandé de prévoir un parking en rapport avec le nombre de véhicules attendus.

Les consommations d'électricité et d'eau seront établies à son nom et réglées au fur et à mesure de leur facturation.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux et ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR ni lui demander une indemnité quelconque en cas de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux.

Article 12 - Assurances

Le PRENEUR devra s'assurer pour les risques propres à son entreprise, et se tenir constamment assuré pendant toute la durée du présent bail à une compagnie notoirement solvable,

Les polices d'assurances à contracter sont :

- Une assurance responsabilité civile pour les éventuels dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers
- Une assurance pour les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions les bris de glace, et généralement tous autres risques locatifs

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Le PRENEUR devra en justifier au BAILLEUR préalablement à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant (annexe 3). Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra adresser tous les ans au BAILLEUR les attestations de ses assurances et justifier de l'acquiescement de ses primes ;

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait pour le BAILLEUR, des surprimes d'assurances, le PRENEUR 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 PRENEURS ou des voisins.

Le PRENEUR ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR en cas de vol, de tentative de vol, cambriolage ou délit.

Article 13 - Diagnostics techniques

Le PRENEUR déclare qu'il dispense le BAILLEUR :

- D'avoir à lui fournir le diagnostic de performance énergétique concernant les locaux loués entrant dans une catégorie d'exception prévues aux articles L 134-1 et R 134-1 du code de la construction et de l'habitation
- D'avoir à lui fournir le dossier des diagnostics techniques concernant le plomb dans la mesure où les locaux loués ne sont pas des locaux d'habitation

Article 14 - Risques de pollution

Le PRENEUR s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les locaux loués dans le respect des lois et règlements propres à son activité et protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les locaux loués, à son départ, exempt de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le PRENEUR s'oblige aussi à informer le BAILLEUR, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les locaux loués.

Article 15 - Clause résolutoire

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, provision pour charges, régularisation de charges, ou tout autres sommes dues par le PRENEUR en exécution du présent bail, ou en cas de non-respect par le PRENEUR de l'une ou l'autre de ses obligations contractuelles, et un mois après un simple commandement de payer ou de faire resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit nécessaire de le demander en justice.

Si, dans ce cas, le PRENEUR se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 100 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 % ceci jusqu' à la libération effective des locaux loués.

Article 16 - 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 17 - 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 sis 1416 route du Coiron 07400 Saint Martin sur Lavezon et le BAILLEUR à la mairie de Saint Martin sur Lavezon 59 place du Champ de Mars.

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.

Article 18- Information sur le droit de préférence du PRENEUR

Les dispositions de l'article L. 145-46-1 du code du commerce prévoient qu'en cas de vente des locaux par le BAILLEUR, le PRENEUR bénéficie d'un droit de préemption.

Le BAILLEUR doit en informer le PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception en précisant le prix et les conditions de vente. Le PRENEUR bénéficie d'un délai d'un mois pour répondre, à défaut son silence vaut renonciation au droit de préemption.

Les parties s'engagent à mettre en œuvre les dispositions et procédures prévues par l'article L.145-46-1 dans ce cas de figure.

Sont annexés au présent bail comme constituant un tout avec lui :

- convention temporaire (annexe 1)
- délibération du conseil municipal (annexe 2)
- état des lieux (annexe 3)
- attestations d'assurance (annexe 4)

Fait à

Le, en 3 exemplaires

Signature du PRENEUR

Nom et Prénom

(Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé")

Signature du BAILLEUR

Nom et Prénom

(Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé")