

BAIL COMMERCIAL

TITRE I - PARTIES AU PRÉSENT ACTE :

Entre les soussignés :

La SCI OTJ inscrite au RCS de Montbrison sous le numéro 482 316 171, ayant son siège social boulevard de la Loire à 42170 ST JUST ST RAMBERT, agissant par son gérant en exercice.

Ci-après dénommée « la bailleuse »

D'une part,

Et La Commune de SAINT-CHAMOND, Avenue Antoine Pinay CS 80148 – 42403 Saint Chamond Cedex représentée par son maire Hervé REYNAUD et dénommée ci-après « Ville de Saint Chamond », en vertu de la décision du maire N°2023..... du.....2023

Ci-après dénommée « le preneur »

D'autre part,

Le présent bail commercial est soumis au statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

TITRE II - CONVENTIONS

ARTICLE 1 - OBJET

Par les présentes, la bailleuse consent au preneur, qui accepte, un bail commercial pour une durée de 9 ans sur les locaux ci-après désignés.

ARTICLE 2 - DÉSIGNATION

La SCI OTJ donne à bail à la Ville de SAINT-CHAMOND un local commercial dans un immeuble sis à SAINT-CHAMOND (Loire) 9 place de la Halle comprenant :

Au rez-de-chaussée : Une salle de café, une boutique et des sanitaires.

Au sous-sol : 3 caves

ARTICLE 3 - DURÉE

Le bail est conclu pour une durée de 9 années, à destination exclusive de café. Il prendra effet à sa signature.

ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 5 040 € TTC (CINQ MILLE QUARANTE EUROS TTC) que le preneur s'oblige à payer d'avance trimestriellement, au plus tard le 5 de chaque trimestre.

La présente location est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1. Le preneur prendra le fonds de commerce vendu dans son état au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre la bailleuse et sans pouvoir élever aucune réclamation ni demander aucune réduction du prix pour mauvais état des locaux, ou pour toute autre cause.
2. Le preneur exécutera à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance toutes les charges et obligations du bail et il en paiera exactement les loyers à leur échéance.
3. Le preneur s'assurera à ses frais et en justifiera à première demande de la bailleuse.
4. Le preneur continuera aux lieux et place du précédent locataire et à compter du jour de l'entrée en jouissance les contrats d'abonnement à l'eau, à l'électricité et au gaz et en fera opérer la mutation à son nom dans les plus brefs délais.
5. Le preneur paiera à compter de l'entrée en jouissance les impôts, contributions, taxes, impositions locales et autres charges quelconques de quelque nature que ce soit, auxquels le fonds de commerce présentement loué peut et pourra être assujéti.
6. Le preneur peut à condition d'en aviser la bailleuse conformément à l'article L. 145-47 du Code de Commerce, adjoindre à l'activité prévue au présent contrat des activités connexes et complémentaires.

Il peut également demander à la bailleuse, dans les conditions prévues aux articles L. 145-48 et suivants du Code de Commerce, l'autorisation d'exercer dans les locaux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent contrat.

ARTICLE 5 - ETAT DES LIEUX

Le preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Au jour de la prise de possession des locaux par le preneur, un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les parties ou par un tiers mandaté par eux et sera annexé au bail.

De la même manière, en cas de cession du droit au bail ou de cession du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le preneur et la bailleuse.

Lors de la restitution des locaux à la bailleuse, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le preneur et la bailleuse, de manière amiable et contradictoire ou par un tiers mandaté par eux.

A défaut de l'établissement de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie) selon les conditions susvisées, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

ARTICLE 6 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L. 125-5 et R125-23 du code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques.

La bailleuse déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux objets des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des Assurances.

ARTICLE 7 - INFORMATIONS CONCERNANT LES TRAVAUX

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, la bailleresse déclare :

- avoir fait réaliser durant l'année 2022 par l'entreprise Chazelle la remise en état des renforts supportant le plancher dans le local du rez-de chaussée
- qu'il n'est pas prévu de travaux au cours des trois prochaines années.

ARTICLE 8 - ENTRETIEN - REPARATIONS

La charge des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation ou de travaux :

- Liées à l'usure normale,
- Liées à un vice de construction,
- Liées à un cas de force majeure,
- Rendues nécessaires par la faute d'un tiers,
- Rendues nécessaires par son propre fait,

Dans leur intégralité, incombe au preneur à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code Civil.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code Civil et / ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du preneur.

Le preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

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, d'hygiène, de salubrité des locaux, en ce 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.

Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les locaux avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du preneur.

Le preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des locaux.

Les dépenses évoquées ci-dessus s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le preneur et également de celles engagées pour les parties communes de l'immeuble et pour leurs éléments d'équipement à proportion de la part attachée aux locaux selon répartition au prorata de la surface des locaux.

ARTICLE 9 - TRAVAUX EFFECTUES PAR LA BAILLERESSE

Le preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations, travaux modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que la bailleresse jugerait nécessaire d'entreprendre et, ce quels qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements réparations ou

travaux excéderait 21 jours sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le preneur supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles du compteur ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les 6 compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone.

ARTICLE 10 - AMELIORATIONS

Le preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les locaux sans l'autorisation expresse et par écrit de la bailleuse aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés auront lieu sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront fait par le preneur avec ou sans l'autorisation de la bailleuse ne donneront pas lieu de la part la bailleuse à une quelconque indemnisation au profit du preneur, la bailleuse se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du preneur.

Le preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

ARTICLE 11 - CONSTRUCTIONS

Le preneur ne pourra édifier sur les locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit de la bailleuse.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte de la bailleuse dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le preneur, même avec l'autorisation de la bailleuse, deviendra la propriété de la bailleuse en fin de bail, sans indemnité.

ARTICLE 12 - REGLEMENT DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

Le preneur réglera à la bailleuse en sus du loyer prévu à chaque terme convenu, une somme de VINGT EUROS (20€), à titre de provision mensuelle sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

Etant précisé ici, que sont comprises dans les charges l'électricité des parties communes et la consommation individuelle d'eau du local commercial (sur relevé du sous compteur).

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au preneur d'un état récapitulatif de ces charges au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

En plus, le preneur remboursera à la bailleuse la taxe foncière (comprenant la taxe sur les ordures ménagères) au prorata de la surface louée et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures incombant à la bailleuse.

A la demande du preneur la bailleuse lui communiquera les justificatifs de ces charges.

ARTICLE 13 - OCCUPATION ET JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

Le preneur devra jouir des locaux raisonnablement suivant leur usage et destination telle que prévu ci-dessous :

- Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.
- Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que la bailleuse ne puisse jamais être inquiétée ou recherchée à ce sujet.
- Le preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans l'autorisation expresse et préalable et par écrit de la bailleuse et qu'à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade.
- Il appartiendra au preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes qui pourraient être dues à ce sujet.
- Le preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage.

ARTICLE 14 - INTERDICTION DE CESSION

Il est interdit au preneur de céder son droit au bail si ce n'est à son successeur dans son fonds de commerce.

L'acte de cession devra cependant être signifié à la bailleuse conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

ARTICLE 15 – SOUS LOCATION - CESSION DE DROIT AU BAIL

La sous-location ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable et par écrit de la bailleuse. Celui-ci devra être appelé à concourir à l'acte de sous location.

La bailleuse autorise dès à présent le preneur à sous-louer les locaux, objet du présent bail, à la SARL « SMR », dont le siège social est situé 9 place de la Halle - 42400 SAINT CHAMOND, représentée par Monsieur Eddy PARRA, gérant exerçant une activité de « Epicerie, activité de bar, licence IV, cave, vente d'accessoires et d'articles de décoration. ».

Également, la bailleuse autorise d'ores et déjà le preneur à céder son droit au bail à la SARL « SMR » susmentionnée, pour l'exercice de l'activité indiquée dans son objet social.

ARTICLE 16 - VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser la bailleuse, son architecte, tout entrepreneur et ouvrier et toute personne autorisée par lui, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand la bailleuse le jugera à propos.

ARTICLE 17 - ASSURANCES

Le preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits (etc...) pendant toute la durée du bail desdits locaux.

ARTICLE 18 - REVISION DU LOYER

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 14538 du Code de Commerce et R. 145-20 et suivants du même code.

L'indice de révision est l'indice des loyers commerciaux (ILC) en utilisant la formule suivante :

nouveau loyer = montant du loyer précédent x (nouvel indice de référence / indice de référence des loyers du même trimestre de la troisième année précédente)

ARTICLE 19 - DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution de toutes les obligations lui incombant en vertu des présentes, le Preneur s'engage à verser la bailleresse une somme correspondant à UN (1) mois de loyer.

ARTICLE 20 - DROIT DE PREFERENCE

De convention expresse les parties entendent déroger aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de Commerce qui confère au bénéfice du preneur un droit de préférence en cas de vente des locaux par le propriétaire.

ARTICLE 21 - DEFAUT DE PAIEMENT

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance ou d'exécution d'une seule des clauses et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter rappelant la présente clause et restée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice.

Dans le cas où le preneur ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE et exécutoire nonobstant appel.

Fait à SAINT-JUST SAINT-RAMBERT en deux exemplaires

Le

La Bailleresse,

SCI OTJ

le Preneur,

Le maire de SAINT-CHAMOND