

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil dix-neuf, le 23 mai à 18h00, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni en la Maison de l'Intercommunalité, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

**Étaient présents :** Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Jacques ALEXANDRE, Denis BANDELIER, Martine BENJAMAA, Josette BESSE, Jacques BOUQUENEUR, Jean-Claude BOUROUH, Laurent BROCHET, Claude BRUCKERT, Bernard CERF, Roland DAMOTTE, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Daniel FRERY, André HELLE, Jean-Louis HOTTLET, Fatima KHELIFI, Jean LOCATELLI, Marie-Lise LHOMET, Bernard LIAIS, Thierry MARCJAN, Emmanuelle MARLIN, Pierre OSER, Emmanuelle PY, Jean RACINE, Frédéric ROUSSE, Roger SCHERRER, Jean-Claude TOURNIER, Dominique TRELA, Bernard VIATTE **membres titulaires.**

**Étaient excusés :** Mesdames et Messieurs, Anissa BRIKH, Jacques DEAS, Christine DEL PIE, Gérard FESSELET, Joseph FLEURY, Sophie GUYON, Didier MATHIEU, Robert NATALE, Cédric PERRIN, Pierre VALLAT.

**Avaient donné pouvoir :** Mesdames et Messieurs Anissa BRIKH à Christian RAYOT, Gérard FESSELET à Jean Louis HOTTLET, Christine DEL PIE à Josette BESSE, Didier MATHIEU Emmanuelle PY, Cédric PERRIN à Marie lise LHOMET, Robert NATALE à Pierre OSER.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Le 10 mai	Le 10 mai	En exercice	41
		Présents	31
		Votants	37

Il est vérifié l'existence du quorum pour les décisions et appel est fait des pouvoirs qui sont remis au Président

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents, Jean Claude BOUROUH est désigné.

### **2019-04-09 Bail Auberge du canal à Brebotte**

*Rapporteur : Pierre OSER*

*Vu la délibération 2016-05-18 relative à l'acquisition du site du Café du Canal à Brebotte,*

*Vu la délibération 2016-09-17 relative au programme de travaux envisagés et au plan de financement,*

*Vu la délibération 2017-01-17 portant sur la convention entre la CCST et la SPL pour la réalisation du Pôle touristique rural,*

*Vu la convention de prestations entre la CCST et la SPL Sud Immobilier pour la réalisation d'un pôle touristique rural à Brebotte signée le 30 janvier 2017,*

*Vu la délibération 2018-03-20 relative à l'avenant n°1 de prolongation de la convention,*



Le 8 décembre 2016, le Conseil Communautaire a validé le programme de réalisation d'un pôle touristique Rural sur l'ancien site du Café du Canal, en bordure du canal du Rhône au Rhin et le long de l'Eurovélo6. Le bâtiment d'origine, ancien café restaurant, compte tenu de sa localisation sur le terrain et du coût à envisager pour les travaux de réhabilitation n'a pu être conservé et a été démolé en mars 2017.

Le nouveau bâtiment, dénommé Pôle Touristique Rural a plusieurs vocations qui définissent ainsi la destination précise des lieux ainsi que l'usage exclusif qui en sera fait:

- Gîte d'accueil pour touristes, notamment les « grands randonneurs cyclo touristes », principalement pour groupes constitués. Organisation d'accueil avec hébergement voyageur et matériel (stockage sécurisé des vélos et petite maintenance de ces derniers). L'offre se développant autour de chambres de 2 à 4 places,
- Restaurant d'environ 50 couverts en salle + terrasse extérieure,
- Mise en place d'une aire naturelle de camping offrant des emplacements aux randonneurs en tente ainsi que l'accueil aux sanitaires,
- Pont d'accueil pour randonneurs, pêcheurs, touristes, plaisanciers fluviaux (pouvant accoster au ponton voisin du site) et information touristique.

Par délibération du 26 janvier 2017, la CCST a confié par voie de convention de mandat à la SPL Sud Immobilier la réalisation des études et travaux nécessaires à la construction du bâtiment.

Les travaux de construction du bâtiment se sont poursuivis tout au long de l'année 2018-2019 pour une réception des travaux prévue mi-juin 2019.

Afin de garantir la réussite du projet, la gestion et la tenue du pôle touristique rural de Brebotte (hébergement et restauration) sont confiées à un partenaire privé via un bail commercial signé entre les 2 parties.

Ce projet de bail, à signer avec la Société Auberge du Canal fixe notamment :

- la désignation des biens mis à bail (bâtiment et terrain attenant et détail des aménagements)
- la durée du bail initialement fixée à 3 ans et reconductible dans les mêmes conditions
- la destination du bâtiment et la description des activités exercées
- les modalités de prise en location et de tenue du bâtiment (état des lieux, pose d'enseigne, entretien, réparations, travaux, transformation, conditions d'utilisation, assurances, la prise en charge des différents impôts, taxes et charges...)
- le montant du loyer fixé à 24 000 euros HT annuels, indexé sur l'indice des loyers commerciaux fixé par l'INSEE

**Le Conseil Communautaire, après en avoir débattu, à l'unanimité des membres présents, décide :**

- **De valider le projet de bail commercial avec la Société Auberge du Canal dans ses formes et modalités,**
- **D'autoriser le Président à négocier et signer le bail commercial ainsi que tous les actes administratifs, juridiques et financiers afférents à cette opération.**

*Annexe : Projet de bail.*



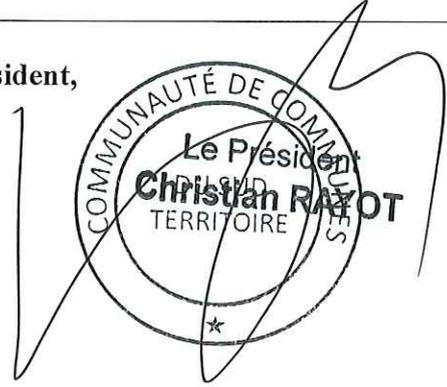
Le Président soussigné, certifie que la convocation du Conseil Communautaire et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés conformément à la législation en vigueur.

Le Président,

Et publication ou notification le 03 JUIN 2019

Le Président,

Le Président  
Christian RAYOT  
TERRITOIRE





Envoyé en préfecture le 03/06/2019

Reçu en préfecture le 03/06/2019

Affiché le



ID : 090-249000241-20190523-2019\_04\_09-DE

**BAIL COMMERCIAL**

**AUBERGE DU CANAL  
(BREBOTTE)**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

- La **Communauté de communes du Sud Territoire (CCST)**, dont le siège est situé 8, Place Raymond Forni, 90100 DELLE, Représenté par son Président M. Christian RAYOT

Ci-après dénommée "**LE BAILLEUR**",

**D'UNE PART,**

**ET**

- La Société **L'Auberge du Canal**  
dont le siège est situé 29, rue de l'Ecrevisse, 90140 BREBOTTE,  
Immatriculée au RCS de Belfort sous le n° XXXXXXXXXX  
Et représentée par son gérant M. XXXXXXXXXX

Ci-après dénommée "**LE PRENEUR**".

**D'AUTRE PART,**

Le BAILLEUR et le PRENEUR sont ci-après individuellement dénommés une "**Partie**" et ensemble les "**Parties**".

## EXPOSE

Le BAILLEUR, la CCST, est propriétaire du site du café du canal, 29 rue de l'Écrevisse à Brebotte, racheté à la Commune en août 2016.

Le 8 décembre 2016, le Conseil Communautaire a validé le programme de réalisation d'un pôle touristique Rural sur l'ancien site du Café du Canal, en bordure du canal du Rhône au Rhin et le long de l'Eurovélo6. En effet, le bâtiment d'origine, ancien café restaurant, compte tenu de sa localisation sur le terrain et du coût à envisager pour les travaux de réhabilitation n'a pu être conservé et a été démoli en mars 2017.

Le nouveau bâtiment, dénommé Pôle Touristique Rural a plusieurs vocations qui définissent ainsi la destination précise des lieux ainsi que l'usage exclusif qui en sera fait:

- Gîte d'accueil pour touristes, notamment les « grands randonneurs cyclo touristes », principalement pour groupes constitués. Organisation d'accueil avec hébergement voyageur et matériel (stockage sécurisé des vélos et petite maintenance de ces derniers). L'offre se développant autour de chambres de 2 à 4 places,
- Restaurant d'environ 50 couverts en salle + terrasse extérieure de XXXX couverts environ,
- Mise en place d'une aire naturelle de camping offrant des emplacements aux randonneurs en tente ainsi que l'accueil aux sanitaires,
- Pont d'accueil pour randonneurs, pêcheurs, touristes, plaisanciers fluviaux (pouvant accoster au ponton voisin du site) et information touristique.

Le pôle est constitué d'une habitation d'environ 350 m2, adaptée au projet et de type sundgauvienne afin de rester dans la valorisation patrimoniale du Sud Territoire.

Elle est composée au rez-de-chaussée d'un restaurant et de 2 chambres dont une aux normes d'accessibilité PMR. Un local vélo sécurisé ainsi que des sanitaires, dévolus notamment aux campeurs de l'aire naturelle de camping attenante, sont accessibles depuis l'extérieur du bâtiment. A l'étage, 3 chambres supplémentaires viennent compléter l'offre d'hébergement.

Par délibération du 26 janvier 2017, la CCST a confié par voie de convention de mandat à la SPL Sud Immobilier la réalisation des études et travaux nécessaires à la construction du bâtiment.

Le projet du présent bail a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 23 mai 2019.

Les travaux de construction du bâtiment se sont poursuivis tout au long de l'année 2018-2019 et l'achèvement a été constaté le XXXXXXXXXXXX 2019.

### **CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE ARRETE CE QUI SUIT :**

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail commercial soumis aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, aux dispositions du Décret du 30.09.1953 non codifiées, ainsi qu'aux clauses ci-après indiquées, au PRENEUR qui accepte, aux charges et conditions suivantes, les biens immobiliers ci-après désignés.

Le BAILLEUR a certifié et garanti au PRENEUR qu'il pouvait valablement lui consentir un bail commercial. Le PRENEUR déclare et garantit pour sa part qu'il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés et qu'il exploitera sur le site un fonds de commerce d'hébergement touristique et de restauration.

Le PRENEUR s'engage également à y développer la destination prévue des lieux ainsi que de leur usage exclusif tels que cités ci-avant.

## DESIGNATION

1° Les terrains ci-après désignés, situés sur la commune de Brebotte (90140), :

- la parcelle ZB 32 d'une surface de 38 ares et 90 ca

Le périmètre des parcelles louées étant matérialisé sur le plan ci annexé (**annexe 1**) .

Le périmètre mis à bail bénéficie des accès et voiries, réseaux d'eau et d'électricité, téléphone... le tout conformément aux plans ci annexés (**annexes .....**)

2° un bâtiment baptisé « Pôle Touristique rural » d'une surface de plancher couvert de 352 m<sup>2</sup> comprenant :

- 5 chambres doubles (dont 2 situées en RDC et 3 à l'étage) dont 1 aux normes accessibilité PMR
- 5 salle de bains dans les chambres, toutes équipées d'une douche, d'un lavabo et d'un WC
- 1 hall d'accueil
- 1 salle de restaurant de 70 m<sup>2</sup>
- 1 espace bar
- 1 espace cuisine professionnel comprenant (lister le contenu du lot Cuisine Install'Nord)
- 1 salle de plonge
- 1 espace vestiaire dévolu au personnel du restaurant
- 2 sanitaires mixtes dont 1 aux normes accessibilité PMR
- 1 bloc sanitaire accessible aux campeurs et aux normes accessibilité PMR
- 1 espace de stockage vélo abrité et sécurisé avec espace de petite réparation
- 1 local poubelles extérieur
- 1 terrasse de XXXX m<sup>2</sup>
- 1 espace lingerie
- 1 appartement de fonction de 32m<sup>2</sup> comprenant une pièce cuisine/séjour, 1 salle de bains et une chambre

Le bâtiment neuf, ainsi réalisé sera proposé avec des prestations de finition de qualité, luminosité conforme à la réglementation et équipement électrique standard.

3° 22 places de parking non bitumées bénéficiant des accès et voiries, le tout conformément aux descriptifs ci annexés (**annexes .....**)

Les parcelles données en location sont à la date d'entrée en vigueur du Bail libres d'accès. Le PRENEUR pourra, s'il y a convenance, clore tout ou partie de l'emprise à ses frais, sous réserve d'un accord du propriétaire BAILLEUR.

Assainissement : Le BAILLEUR déclare que les biens loués ne sont pas raccordés à l'assainissement communal et bénéficient d'un assainissement autonome.

## DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **trois années** entières et consécutives prenant effet à compter du **XXXXXX 2019** pour se terminer le **XXXXXX 2022**.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extra-judiciaire ou lettre recommandée AR notifié avec un préavis de 6 mois.

Le BAILLEUR renonce de son côté à cette même faculté s'il entend reconstruire le pôle touristique ou le surélever, de tels travaux devant intervenir en concertation avec le PRENEUR sans résiliation du Bail.

En cas de renouvellement, le bail renouvelé sera conclu pour une durée de XX ans aux conditions initiales. Le loyer du bail renouvelé sera le loyer actualisé en vigueur à la date du renouvellement.

### **DESTINATION**

LE PRENEUR devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et à usage de :

- Fourniture de prestations d'hébergement et prestations accessoires à l'hébergement (petits déjeuners...) sur le site
- Activité de restauration
- Vente de produits alimentaires, d'épicerie fine et / ou régionaux
- Activité de location de divers matériels de loisirs,

à l'exclusion de toute autre utilisation.

Cette affectation constitue une condition essentielle et déterminante au consentement du BAILLEUR au présent bail.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à son installation et à l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, taxes et autres droits afférents aux activités qu'il envisage d'exercer dans les lieux loués. Il en rendra compte au BAILLEUR, qui ne pourra en aucun cas être responsable des manquements commis par LE PRENEUR.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-47 du code de commerce, le PRENEUR, dans les conditions prescrites par lesdits articles, aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue, des activités connexes ou complémentaires et de demander au BAILLEUR l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au Bail.

Le PRENEUR fixe librement les tarifs de location des lits d'hébergement et de toutes ses prestations principales et accessoires.

### **ETAT DES LIEUX**

Le PRENEUR prendra le pôle touristique et rural « café du Canal », les aménagements réalisés autour dans l'état où ils se trouveront au jour de la mise à disposition, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucun autre aménagement.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par huissier de Justice mandaté par les parties. Le coût de l'acte sera partagé entre les parties, qui se verront remettre par l'huissier de Justice un exemplaire de l'état des lieux.

Le PRENEUR y reconnaîtra, que les locaux loués lui permettent l'exercice des activités autorisées par le Bail.

Est annexé au Bail :

- un état récapitulatif des travaux que le BAILLEUR a réalisé dans les deux années précédant la signature du Bail, avec indication de leur coût.

**ESTHETIQUE - ENSEIGNE** La présente clause concerne les dispositifs susceptibles d'être implantés sur le site de façon permanente, et non les dispositifs temporaires.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas apposer des affiches, bannières, banderoles et inscriptions sur les lieux loués sans avoir obtenu au préalable, l'autorisation écrite du BAILLEUR qui sollicitera toute autorisation administrative le cas échéant nécessaire.

Le BAILLEUR ne pourra refuser son autorisation sans motivation. Le silence conservé par le BAILLEUR dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande d'autorisation du PRENEUR, vaudra autorisation. En cas de refus justifié, le PRENEUR ne pourra en aucun cas invoquer un quelconque préjudice ou réclamer une quelconque indemnité.

Ces enseignes devront respecter les prescriptions légales et réglementaires en vigueur à tout moment.

### **ENTRETIEN ET REPARATION**

LE PRENEUR aura la charge de toutes les réparations du bâtiment, à l'exception des grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil, des travaux concernant l'étanchéité de la toiture, qui seront à la charge du BAILLEUR.

En ce qui concerne le bâtiment, le PRENEUR ne sera pas tenu d'effectuer les réparations susceptibles d'être prises en charge par l'assureur dommages ouvrage et les intervenants à la construction pendant la durée de leurs garanties. Le BAILLEUR devra mettre en œuvre ces garanties à première demande du PRENEUR et affecter les indemnités qui lui seraient versées à la réparation des désordres et non conformités constatés.

Le PRENEUR devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du Bail.

Le BAILLEUR aura également à sa charge les travaux lourds sur les cheminements, alimentations en eau du site, alimentation électrique principale, et tous autres travaux qu'il a réalisés avant la mise à disposition du site au PRENEUR.

Le PRENEUR prendra toutes précautions contre le gel et autres aléas climatiques. Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

Il veillera également à l'entretien courant des cheminements ainsi que des abords, et de l'ensemble du terrain loué.

Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs.

## **TRAVAUX DANS LES LIEUX LOUES**

LE PRENEUR souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, et travaux quelconques à la charge du BAILLEUR qui seront exécutés par ce dernier, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours; LE BAILLEUR s'engage de son côté à convenir avec le PRENEUR des modalités de réalisation de tels travaux, de façon à gêner le moins possible l'exploitation du site. En toute hypothèse, l'accessibilité des clients devra être maintenue.

LE PRENEUR devra aviser immédiatement LE BAILLEUR de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

LE PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

## **TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR**

Le PRENEUR ne pourra opérer dans le bâtiment du pôle et sur le site aucune autre construction, démolition, ni aucune modification importante, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du BAILLEUR.

Tous embellissements, améliorations, constructions ou reconstructions faits par le PRENEUR dans les lieux loués, y compris les équipements et aménagements visés au 1<sup>er</sup> alinéa de la présente clause, resteront, à la fin du Bail, la propriété du BAILLEUR sans indemnité de sa part. En cas de renouvellement(s) du Bail, l'accession du BAILLEUR à la propriété des équipements et aménagements visés au 1<sup>er</sup> alinéa de la présente clause sera toutefois différé jusqu'au départ du PRENEUR.

Le BAILLEUR s'interdit de demander au PRENEUR de démolir et retirer les équipements et aménagements visés au 1<sup>er</sup> alinéa de la présente clause. Il aura le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du PRENEUR uniquement pour les travaux et aménagements qu'il n'aurait pas autorisés.

## **GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER**

Le PRENEUR devra, garnir les lieux loués et les tenir constamment garnis de matériels, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.



## CONDITIONS PARTICULIERES D'UTILISATION

La politique touristique de la CCST impose au PRENEUR, à titre de condition essentielle et déterminante à défaut de laquelle le BAILLEUR n'aurait pas conclu le présent bail, de respecter les conditions particulières ci-après.

En conséquence, LE PRENEUR s'engage :

- à mentionner le nom de la Communauté de Commune du Sud Territoire (CCST) et son logo dans ses campagnes de promotion et/ou de publicité du site,
- à communiquer les documents comptables de synthèse et de fréquentation du site au BAILLEUR, au moins une fois par an.

## ASSURANCES

### - Assurances du PRENEUR

Le PRENEUR devra assurer, dès la prise de possession du site pour des sommes suffisantes, la totalité du mobilier, matériel aménagements, installations, équipements, agencements et embellissements, même s'ils sont immeubles par destination, auprès d'une compagnie notoirement solvable contre les risques d'incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, ouragan cyclone fumées, chute de la foudre, chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux, choc d'un véhicule terrestre à moteur dégâts des eaux, émeutes, attentats, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage, vol y compris les tentatives de vol et y compris les détériorations immobilières commises au cours ou tentatives de vols, ainsi que le recours des voisins et des tiers. Il devra également s'assurer en bris de glaces pour les locaux loués.

Le PRENEUR s'engage à souscrire une police d'assurance de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers et aux voisins du fait de son exploitation, des risques de chantiers les dommages corporels devant être couverts sans limitation de sommes et les dommages matériels consécutifs à concurrence d'un montant raisonnable.

Le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR une copie certifiée conforme de ses polices ou, à défaut, copie d'une note de couverture avant toute mise en exploitation.

Il devra, par ailleurs, justifier, à la demande du BAILLEUR, de la validité de ces assurances et du paiement des primes.

Faute par le PRENEUR d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus ou si celles-ci garantissant des sommes estimées insuffisantes par le BAILLEUR, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le PRENEUR s'engageant à lui rembourser sur simple demande les primes correspondantes.

Le PRENEUR s'engage, en outre, à aviser le BAILLEUR de tout changement de ses conditions d'occupation qui pourrait être assimilé par la compagnie d'assurances à une aggravation du risque assuré. En cas d'augmentation corrélative des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers souscrite par le BAILLEUR, le PRENEUR prendra en charge la surprime correspondant à ce risque supplémentaire.

Les polices d'assurances souscrites par le PRENEUR devront prévoir que les assureurs seront tenus

d'aviser le BAILLEUR de toutes modifications ou suspensions de garanties en cas de réalisation.

Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception.

Le PRENEUR s'engage également à se conformer à toute demande des assureurs tendant à faire modifier les installations techniques des locaux loués.

Les polices du PRENEUR afférentes aux risques susvisés devront comporter une clause de renonciation à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

#### - Assurances du BAILLEUR

Le BAILLEUR a couvert sa responsabilité civile en tant que propriétaire d'immeuble ; il a également souscrit, pour l'immeuble dont font partie les locaux présentement loués, des polices d'assurances contre les risques d'incendie, explosions, chute de la foudre dommages électriques, tempêtes, ouragan, grêle et neige sur les toitures, fumées, chute d'appareil de navigation aérienne et d'engins spatiaux, choc d'un véhicule terrestre à moteur dégâts des eaux, gel, catastrophes naturelles grèves émeutes, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage.

De convention expresse, les primes de ces assurances et surprimes seront remboursées par le PRENEUR au BAILLEUR, à première demande.

Le BAILLEUR renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours envers le PRENEUR et ses assureurs.

La renonciation réciproque à recours entre le PRENEUR et le BAILLEUR engage tant les parties que leurs assureurs; elle devra en conséquence être communiquée auxdits assureurs avant tout contrat souscrit ou à souscrire par chacune des Parties. Les Parties s'engagent à obtenir de leurs assureurs un engagement écrit de renonciation conforme au présent article.

#### IMPOTS ET TAXES

Seront imputés au PRENEUR la taxe foncière afférente aux lieux présentement loués, ainsi que les taxes additionnelles à la taxe foncière (à supposer ces taxes payables par le BAILLEUR), les frais de rôle ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

#### RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

LE PRENEUR devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que LE BAILLEUR ne puisse ni être inquiété ni recherché.

LE PRENEUR aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations et maintenances nécessitées par l'exercice de son activité dans les lieux loués, qui seraient imposées par l'autorité publique, notamment par les services de la Sécurité-Incendie (entretien extincteurs...), l'Inspection du Travail, les Services de l'Hygiène et de la Salubrité publique et concerneraient-elle des travaux de gros œuvre.

Les éventuels futurs travaux liés à de nouvelles mises aux normes notamment d'accessibilité en cas d'évolution législative, sont à la charge du locataire.

### **RECLAMATION DES TIERS OU CONTRE DES TIERS**

LE PRENEUR devra faire son affaire personnelle à ses risques périls et frais, sans que LE BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où LE BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du PRENEUR, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai. LE PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que LE BAILLEUR puisse être recherché.

### **VISITE DES LIEUX**

LE PRENEUR devra laisser LE BAILLEUR, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, LE PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 12 heures et de 14 heures jusqu'à 18 heures par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR; il devra pendant le même temps, laisser le BAILLEUR apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

### **INTERDICTIONS DIVERSES**

Il est interdit au PRENEUR :

- De faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.
- De faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

### **GARDIENNAGE**

LE PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance du site mis en location, LE BAILLEUR ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont LE PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués.

### **DESTRUCTION DES LIEUX LOUES**

Si le bâtiment vient à être détruit en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le Bail ne sera pas résilié de plein droit. Les Parties se concerteront sur la possibilité de poursuivre le Bail.

En cas de destruction partielle du site, l'article 1722 du Code Civil s'appliquera

### **INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS**

Sauf s'il en est à l'origine, LE BAILLEUR ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, LE BAILLEUR n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir LE PRENEUR des interruptions.

### **RESTITUTION DES LOCAUX**

A l'occasion de l'expiration du Bail, le PRENEUR devra prévenir le BAILLEUR de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au BAILLEUR de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Avant son départ, le PRENEUR devra laisser constater par les services techniques ou tout autre représentant du BAILLEUR les réparations qui pourraient être dues, et procéder aux réfections et nettoyages nécessaires ; il devra laisser les lieux en bon état d'entretien et de fonctionnement, les vider de tous éléments de nature mobilière et déposer les enseignes.

Il sera établi par huissier de justice mandaté par les parties un constat d'état des lieux contradictoire à frais partagés entre le PRENEUR et BAILLEUR.

Avant le déménagement, le PRENEUR devra acquitter tous les termes de loyer ou toutes autres sommes dont il pourrait être redevable à l'égard du BAILLEUR et devra justifier par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

### **TOLERANCES**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du Bail ne pourra jamais, qu'elle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

### **CESSION, SOUS-LOCATION**

De convention expresse, les locaux loués forment un tout indivisible dans la commune intention des parties.

Il est interdit au PRENEUR :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, en dehors du cadre de ses activités autorisées par la destination prévue des lieux et leur usage exclusif ;

- de sous-louer en tout ou en partie; en dehors du cadre de ses activités autorisées ;
- le preneur ne pourra pas céder son droit au présent bail si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce et dans ce cas, à condition d'appeler LE BAILLEUR à ladite cession ;
- De plus, Le PRENEUR se devra de soumettre la cession à l'autorisation préalable de la collectivité, par envoi en LR/AR du projet de cession. L'autorisation par le BAILLEUR devra être formulée sous 30 jours pour que ce dernier donne une autorisation expresse, par écrit, sans laquelle la cession peut être entachée de nullité absolue.

Le PRENEUR restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du Bail pendant une période de trois ans suivant la cession conformément à l'article L. 145-16-2 du code de commerce.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par Le PRENEUR.

### CHARGES

Le PRENEUR réglera au BAILLEUR sa quote-part de toutes les charges, prestations, fournitures, taxes et dépenses afférentes aux locaux pris à bail, existantes ou futures, de telle manière que le loyer stipulé soit un loyer net de toute charge pour le BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des abonnements d'eau et d'électricité et autres abonnements, de façon que LE BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le BAILLEUR adressera chaque année au PRENEUR un récapitulatif annuel des charges incombant au PRENEUR, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges.

Ce récapitulatif devra être communiqué par le BAILLEUR au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle les charges ont été encourues ou exposées.

Le BAILLEUR communiquera avec ce récapitulatif tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes, redevances imputés au PRENEUR.

### LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel.  
La base fixe annuelle du loyer s'élève à **24 000 € hors taxes**.

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer au BAILLEUR trimestriellement en quatre termes égaux le 5 du premier mois de chaque trimestre, à trimestre échu.

Les paiements devront être effectués en Trésorerie de Delle ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du BAILLEUR d'un intérêt conventionnellement fixé à un pour cent par mois de retard jusqu'à complet paiement.

### INDEXATION

Le loyer sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E.

En cas de baisse de l'indice l'I.N.S.E.E. des loyers commerciaux, le loyer ne pourra, de convention expresse, jamais baisser.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce et qui est de droit.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause chaque année à compter de la date d'entrée en vigueur du Bail et pour la première fois un an après celle-ci, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail soit le 4<sup>o</sup> trimestre de l'année 2018 (soit 114,06) .

Pour le premier rajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de la première année de révision, lequel servira lui-même de base de comparaison par rapport à celui du même trimestre de la deuxième année de révision pour le deuxième rajustement, et ainsi de suite.

Si, au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

#### **DEPOT DE GARANTIE**

Sans objet

#### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)**

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au présent bail le diagnostic de performance énergétique (DPE) de l'immeuble dont dépendent les lieux loués (*annexe*).

#### **ZONE DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS, MINIERS OU TECHNOLOGIQUES**

En application des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, le BAILLEUR déclare :

- Que les biens et droits immobiliers objets des présentes sont situés dans une zone de sismicité et dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrits ou approuvé,
- Que les biens, objets des présentes, n'ont subi en l'état de ses connaissances aucun 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.

Le PRENEUR reconnaît avoir pris connaissance des documents suivants :

- Arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la Commune de Brebotte
  - Dossier communal d'informations à destination des acquéreurs et locataires sur les risques majeurs et technologiques de biens immobiliers situés sur la Commune de Brebotte,
    - État des risques naturels et technologiques établi par le BAILLEUR,
    - Articles L.125-5 du Code de l'Environnement, L.271-4 et L.271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, L.125-2 et L.128-2 du Code des Assurances.

Un exemplaire de ces documents a été remis au PRENEUR et au BAILLEUR qui le reconnaissent, et un autre exemplaire de ces documents est demeuré annexé aux présentes (annexe).

### FICHE RECAPITULATIVE AMIANTE

Sans objet

### DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR

Le PRENEUR dispose du droit de préemption institué à son profit par l'article L. 145-46-1 du code de commerce en cas de vente de tout ou partie des lieux loués, aux conditions stipulées audit code. Ce droit bénéficiera à l'organisme de crédit-bail que le PRENEUR désignerait, au cas où il souhaiterait financer son acquisition selon de telles modalités.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, et un mois après un simple commandement de payer resté sans effet, et contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Il en sera de même dans le cadre du non-respect de la destination des lieux et de leur usage exclusif qui sera alors considéré comme une clause résolutoire.

A défaut d'exécution par le PRENEUR d'une de ses autres obligations au titre du Bail, deux mois après une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Et dans le cas où LE PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du ressort dans lequel sont situés les lieux loués, et exécutoire par provision, nonobstant appel.

### CLAUSE PENALE

Envoyé en préfecture le 03/06/2019

Reçu en préfecture le 03/06/2019

Affiché le

ID : 090-249000241-20190523-2019\_04\_09-DE

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'Huissier, LE PRENEUR devra payer, en sus, outre les frais de recouvrement, y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'Huissier de justice, 10 % du montant de la somme due, pour couvrir LE BAILLEUR tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement, que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

### **TVA**

LE BAILLEUR déclare opter pour l'assujettissement à la TVA de la présente location.

En conséquence, les loyers hors taxes seront majorés de la TVA au taux en vigueur à l'époque des règlements (20% actuellement).

### **FRAIS**

Chaque Partie conserve la charge des frais et honoraires qu'elle a supportés pour la rédaction du Bail.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile à leur siège social respectif.

### **ENREGISTREMENT**

Le Bail sera présenté à l'enregistrement à l'initiative du PRENEUR. Les frais seront supportés à parts égales par chaque Partie.

Fait à Delle

Le 18 avril 2019

En trois exemplaires, dont l'un pour l'enregistrement.

**LE BAILLEUR**  
Christian RAYOT  
Président de la CCST

**LE PRENEUR**  
XXXXXXXXXXXXX  
Gérant de la Société

Envoyé en préfecture le 03/06/2019

Reçu en préfecture le 03/06/2019

Affiché le



ID : 090-249000241-20190523-2019\_04\_09-DE

## ANNEXES

- plan(s) des parcelle délimitant le périmètre des terrains inclus dans la présente location
- descriptifs et plans des locaux construits par le BAILLEUR
- état des lieux
- diagnostic de performance énergétique (DPE)

Envoyé en préfecture le 03/06/2019

Reçu en préfecture le 03/06/2019

Affiché le



ID : 090-249000241-20190523-2019\_04\_09-DE