

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil vingt-six, le 8 octobre à 18 h 05, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni dans la Salle du Conseil communautaire de DELLE, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

Étaient présents : Mesdames et Messieurs Lounès ABDOUN-SONTOT, Thomas BIETRY, Jean-Marc BULET, Yves CARPENTIER, Jonathan CERAUDO, Isabelle COINTOT, Priscilla COTTET, Gilles COURGEY, Roland DAMOTTE, Jean-Jacques DUPREZ, Laurence ESPINOSA, Jean-Louis FLEURY, Vincent FRÉARD, Céline HAMADI, Hamid HAMLIL, Jean-Louis HOTTLET, Peggy HOUDELAT-LECOMTE, Fatima KHELIFI, Thierry MARCJAN, Anaïs MONNIER-VON AESCH, Martine MOUGIN, Robert NATALE, Jean-Marc PELLETIER, Nicolas PETERLINI, Florence PFHURTER, Annick PRENAT, Emmanuelle PY, Christian RAYOT, Claudia RERAT, Frédéric ROUSSE, Lionel ROY, Cyprien SCHIGAND, Jean-Michel TALON, Sébastien THEVENEAU, Dominique TRÉLA, Pierre VALLAT, Agnès VERONES et Frédéric WERSINGER **membres titulaires**, Claire MILLET et Pascale TAMAGNE **membres suppléants**.

Étaient excusés : Mesdames et Messieurs Anissa BRIKH, François BRUEY, Catherine CLAYEUX, Monique DINET, Caroline ERNST, Philippe GARNIER, Sandrine JANIAUD LARCHER, André KLEIBER, Eric MANGIN, Sylvie MENNY, Fabrice PETITJEAN et Kristina STOJANOVIC.

Avaient donné pouvoir : Anissa BRIKH à Céline HAMADI, François BRUEY à Gilles COURGEY, Monique DINET à Christian RAYOT, Caroline ERNST à Anaïs MONNIER-VON AESCH, Philippe GARNIER à Robert NATALE, Sandrine JANIAUD-LARCHER à Lionel ROY, André KLEIBER à Pascale TAMAGNE, Eric MANGIN à Thomas BIETRY et Sylvie MENNY à Claire MILLET.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Le 25 septembre 2026	Le 26 septembre 2026	En exercice	50
		Présents	38
		Votants	47

Le Président à l'ouverture de la séance, procède à l'appel des conseillers, vérifie l'existence du quorum et proclame la validité de la séance si celui-ci est atteint. Il cite les pouvoirs reçus.

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents Jean-Marc BULET est désigné.

Il appelle ensuite les affaires inscrites à l'ordre du jour car seules celles-ci peuvent faire l'objet d'une délibération.

2026-07-08 Cession du fonds de commerce de l'Auberge du Canal à Brebotte – Signature d'un bail commercial

Rapporteur : Christian RAYOT



*Vu la délibération 2016-05-18 relative à l'acquisition du site du café du canal à Brebotte ;
Vu la délibération 2016-11-03 relative à l'intérêt général du projet ;
Vu la délibération 2019-04-09 du 23 mai 2019 relative à la validation d'un partenariat par le biais d'un bail commercial ;*

Dans le cadre de sa compétence Tourisme, la Communauté de communes du Sud Territoire a réalisé la construction d'un gîte d'accueil pour touristes à Brebotte comprenant un restaurant d'environ 50 couverts + terrasse extérieure, 5 chambres de 2 à 4 places ainsi qu'un local de stockage pour vélos, le tout sur une surface d'environ 250 M²

Cet établissement a été inauguré à l'été 2019 et est exploité depuis par la SARL L'Auberge du Canal. A cet effet, un bail a été signé en août 2019 entre cette société et la Communauté de communes, et renouvelé depuis.

Début 2026, la SARL a fait part à la CCST de son désir de cesser l'exploitation de la structure et de céder son fonds de commerce à un repreneur.

Considérant les dispositions du bail actuel du locataire,

« Il est interdit au PRENEUR :

(...)

- de 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.

Il est nécessaire :

que le BAILLEUR

- Agrée la cession de bail sus-énoncée et accepte le CESSIONNAIRE comme nouveau locataire aux lieu et place du CÉDANT, et renonce à son droit de préférence

- qu'un nouveau bail ou renouvellement de bail soit conclu concomitamment ou préalablement à la cession. »

Il est donc nécessaire aujourd'hui, pour finaliser la vente du fonds de commerce prévue à l'automne 2026, d'en approuver les modalités, et de conclure et signer un nouveau bail avec le nouvel exploitant.

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

- **d'autoriser le Président à conclure un nouveau bail commercial avec les repreneurs, Mme CHABI et M. REGNAULT, ou toute société qu'ils substitueront à cet effet,**
- **de valider le projet de bail commercial annexé à la présente délibération,**
- **d'autoriser le Président à signer l'acte de cession de fonds de commerce conformément aux stipulations du compromis signé en juillet entre les différentes parties,**
- **d'autoriser le Président à signer tous les actes administratifs, juridiques et financiers afférents à cette opération.**
- **d'autoriser le Président à subdéléguer ses pouvoirs pour les signatures, le cas échéant, à sa 1ère vice-présidente.**

Annexe : projet de bail commercial

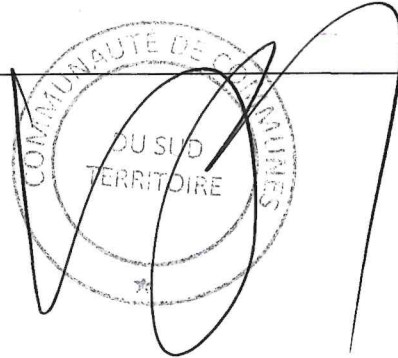
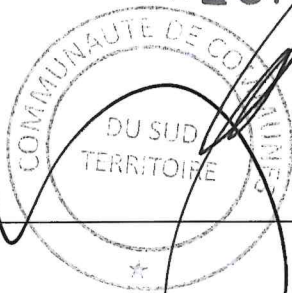
Le Président soussigné, certifie que la convocation du Conseil Communautaire et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés conformément à la législation en vigueur.

Le Président,
Christian RAYOT

Et publication ou notification le

LUNDI 12 OCT. 2026

Le Président,
Christian RAYOT





CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

(Articles L145-1 et suivants du code de commerce)

Entre les soussignés

La Communauté de communes du Sud Territoire, dont le siège social est situé 28 Faubourg de Belfort – BP 106 – 90101 DELLE cedex, numéro SIRET 249 000 241 00029, représentée par Monsieur Christian RAYOT, en sa qualité de Président,

ci-après dénommé 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° 850 636 101 000 14
Et représentée par son gérant Mme. PARISOT Karima et Monsieur REGNAULT Christophe

ci-après dénommée le « Preneur »,
d'autre part,

Ci-après encore dénommée collectivement les « Parties » ou individuellement une « Partie »,

Il est exposé ce qui suit :

Objet - Régime juridique - Durée

Article 1 - Objet - Régime juridique

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dans le cadre du statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, et aux clauses et conditions ci-après stipulées, ainsi que, le cas échéant, à celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble dont il a été donné connaissance au Preneur ainsi qu'il le reconnaît.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commencera à courir le -- ----- **2026** de manière rétroactive pour expirer le -- ----- **2035**.

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en notifiant congé au Bailleur six (6) mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Bailleur disposera de la même faculté en délivrant congé par acte extrajudiciaire s'il entend se prévaloir, selon le cas, de l'un des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du code du commerce.

Article 3 – Droit au renouvellement

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie de Commissaire de Justice, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du Bailleur dans le délai sus-indiqué, le Preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, par voie de Commissaire de Justice ou par Lettre recommandée avec Accusé de réception.

A défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

Locaux

Article 4 - Désignation

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

. 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



2° un bâtiment baptisé « Pôle Touristique rural » d'une surface de plancher couvert de 352 m² comprenant :

- 5 chambres doubles (dont 2 situées en RDC et 3 à l'étage) dont 1 aux normes accessibilité PMR
- 5 salles 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 m²
- 1 espace bar
- 1 espace cuisine professionnel comprenant (lister le contenu du lot Cuisine Install'Nord)
- 1 salle de plonge
- 1 espace stockage situé en dessous de l'escalier.
- 2 sanitaires mixtes dont 1 aux normes accessibilité PMR
- 1 bâtiment extension de 50 m² avec local de stockage, salle de plonge et vestiaires avec douche
- 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 50 m²
- 1 espace lingerie
- 1 appartement de fonction de 32m² 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 en enrobé bénéficiant des accès et voiries, le tout conformément aux descriptifs ci annexés

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.

Le preneur accepte les locaux dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le Bailleur, sauf en cas de vices cachés, de vices de construction ou de travaux à la charge du Bailleur en vertu des stipulations du présent bail ou de dispositions légales et réglementaires impératives.

Aucune erreur dans la désignation ou la contenance indiquée ou aucune différence entre les surfaces indiquées au présent acte ou dans ses annexes et les dimensions réelles des locaux loués ne pourra justifier une réduction ou augmentation de loyer ou une indemnité de part ou d'autre.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Article 5 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'usage exclusif de : Restauration et hébergement.

Le Preneur ne pourra modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité, qu'en respectant les conditions et formes fixées par les articles L. 145-47 et suivants du code du commerce.

Article 6 - Délivrance - État des lieux initial



Le Preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent en l'état l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

Un état des lieux a été dressé le -- ----- 2026 .

Article 7 - Modalités d'accès aux locaux loués

Les modalités d'accès aux locaux loués sont ainsi fixées : sans objet.

Article 8 – Etat des travaux engagés et à prévoir

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code du commerce, tous les trois ans, le Bailleur communique au Preneur :

- un état récapitulatif des travaux que, le cas échéant, le Bailleur a réalisés dans les trois (3) années ayant précédé la signature du bail, avec indication de leur coût. Le Bailleur communiquera au Preneur, dans un délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état récapitulatif des travaux qu'il aura éventuellement réalisés au cours des trois (3) années précédentes ;
- un état prévisionnel des travaux que, le cas échéant, le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) années suivant la signature du bail, assorti d'un budget prévisionnel. Le Bailleur communiquera au Preneur, dans un délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux qu'il envisagerait de réaliser dans les trois (3) années suivantes.

Le Bailleur déclare qu'aucuns travaux n'ont été ou ne seront effectués dans les délais sus-indiqués.

Informations et diagnostics techniques et environnementaux

Article 9 - États des risques et pollutions

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du présent bail, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnités versées à ce titre sont annexés au présent contrat.

Le Preneur déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et reconnaît ainsi que le Bailleur a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques ou sismiques.

Concernant plus spécifiquement le radon, au regard de ses obligations légales, le preneur étant par ailleurs employeur, se voit remettre par le bailleur, pour les sites en zone Radon de catégorie 3, les diagnostics radon précédemment effectués confirmant l'absence de détection de radon au-delà des seuils de dangerosité. Dans le cas de détection au-delà du seuil fixé réglementairement, les mesures correctives effectuées par le bailleur seront communiquées au preneur.

La commune de BREBOTTE est classée en catégorie 1.

Article 10 - Accidents de pollution

Le Preneur s'engage à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le strict respect des lois et règlements 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 lieux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.

Le Preneur s'oblige également 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 lieux loués ou l'immeuble.

Article 11 – Diagnostic amiante

Le Bailleur, dans le cadre de ses obligations légales, tient à la disposition du Preneur le dossier technique amiante du bâtiment loué regroupant notamment les informations relatives à la recherche et à l'identification des flocages, calorifugeages et faux plafonds ainsi que l'évaluation de leur état de conservation le cas échéant.

Conditions financières

Article 12 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **30 000 € HT** (trente mille euros hors taxes) hors charges, auquel s'ajoutera la TVA au taux légal en vigueur que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur en 12 termes égaux de **2 500 € HT** (deux mille cinq cents euros hors taxes) chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Le preneur s'oblige à payer le loyer d'avance au bailleur ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs le 10 de chaque mois.

Le paiement de ce loyer s'effectuera au siège du Bailleur ou en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer au Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins quinze jours avant l'échéance.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte pourra être de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du Bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé au taux de base bancaire majoré de 2 points par jour de retard jusqu'à complet paiement.

Article 13 - Révision du loyer

Le loyer sera révisable au moins tous les trois (3) ans révolus en fonction de la valeur locative des locaux loués, mais sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, dans les conditions et sous les exceptions prévues par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code du commerce. Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 4e trimestre 2025 soit 137,09.

Article 14 - Charges, prestations et taxes

Le Preneur supportera, à compter de la date d'entrée en jouissance des locaux loués, des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'immeuble ainsi que celles relatives à l'entretien des parties



communes, ainsi que celles relatives aux prestations fournies par le Bailleur et se rapportant à l'immeuble, à son environnement et à son standing, à l'exception des grosses réparations (touchant au bâti notamment ravalement, murs de soutènement et de clôture, voûtes, digues, charpente et toiture, travaux de mise aux normes...) et celles de l'article 606 du Code Civil touchant les parties communes. Ces charges seront facturées au prorata des surfaces louées en ce qui concerne les charges propres de l'immeuble.

Les charges supportées par le Preneur s'entendent à l'exclusion des frais de gestion ou de vacation dus par le Bailleur au gestionnaire de bien auquel pourrait être confié par ce dernier mandat de suivre et gérer l'exécution du présent bail (notamment en matière de recouvrement de loyer ou charges – d'indexation – d'émission de quittances – de renouvellement du bail – de suivi des travaux du Preneur ou autre gestion des rapports avec le Preneur).

Le Preneur remboursera au Bailleur 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.

Toute nouvelle charge devra avoir été notifiée au Preneur par le Bailleur pour lui être opposable.

En règle générale, dans l'hypothèse où le Bailleur aurait à payer des sommes afférentes aux locaux loués du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous les frais de procédures et honoraires y afférents, sur présentation des justificatifs correspondants.

Le Preneur s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature que soient ces charges, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment à acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative, taxe professionnelle, et plus généralement, tous autres impôts et taxes. Le Preneur devra en justifier à première demande écrite, et notamment huit jours au moins avant le départ des lieux à quelque titre et moment que ce soit, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises.

Le Preneur s'entendra directement avec toute Compagnie pour l'usage et la consommation de l'eau, du gaz, de fuel, de l'électricité, plus généralement de tout fluide et de tout réseau de transport de l'information, le Bailleur se devant de livrer un local conforme à sa destination commerciale et d'assurer la conformité et la pérennité des réseaux transporteurs desdits fluides dont il a la garde.

Le Bailleur conservera à sa seule charge :

- les dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux 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'article 606 du code civil ;
- les honoraires de gestion des loyers ;
- les impôts, taxes, contributions et redevances dont il est le redevable légal, autres que ceux qui sont mis à la charge du Preneur en vertu de ce qui précède.

Le présent bail étant soumis à la TVA, cette taxe sera payée par le Preneur.

Article 15 - Charges, impôts, contributions et taxes propres au Preneur

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquittera ses impôts, les contributions personnelles et mobilières et taxes dont il est le redevable légal et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute demande du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Il souscrira directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommation.

Garanties

Article 16 - Dépôt de garantie

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le preneur a remis au Bailleur lors de la signature du bail dérogatoire en date du 13 mai 2022, une somme de mille six cent un euro et soixante-six centimes d'euros (1 601,66 euros), à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du présent bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En cas de transmission du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de Bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur en place de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

Dans la mesure où le loyer est stipulé payable d'avance, l'article L 145-40 du Code de commerce dispose que les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France, pour les avances sur titres, pour les sommes excédantes celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

Le Preneur dispense le Bailleur de devoir mettre cette somme sur un compte destiné spécialement et uniquement à ce dépôt.

Article 17 - Garnissement

Le Preneur devra garnir les locaux loués et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises (si l'activité prévue les autorise) et objets mobiliers conformes aux usages de sa profession et dans le respect de la destination des locaux loués.

Article 18 - Assurances

18.1 Polices souscrites par le Bailleur

Le Bailleur a souscrit en sa qualité de propriétaire une ou plusieurs polices garantissant l'immeuble.

Si l'activité exercée par le Preneur entraîne des surprimes soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, le Preneur sera tenu de les supporter personnellement.

18.2 Polices à souscrire par le Preneur

De son côté, le Preneur est tenu de faire assurer par une ou plusieurs polices, à compter de la délivrance des locaux, la totalité des mobiliers, matériels, agencements installés ou réalisés à ses frais, contre les risques suivants : incendie, explosion, foudre, ouragans, tempêtes, dégât des eaux, bris de glaces, vol, vandalisme et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Il devra également souscrire une police garantissant sa responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Une attestation d'assurance sera remise par le Preneur au Bailleur à la prise d'effet du bail et chaque année.

Le Preneur devra déclarer sous 48 heures à ses assureurs d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur devra aussi aviser le Bailleur sans retard et par écrit de toute dégradation, malfaçon, révélation de vice caché ou défaut de construction qui apparaîtrait dans les locaux ou l'immeuble pendant le cours de son occupation, sous peine d'être tenu pour responsable d'un éventuel refus de garantie opposé par l'assureur du Bailleur et des conséquences de ces désordres ou dommages affectant les locaux.

Conditions d'occupation

Article 19 - Règles générales d'occupation des locaux

Le Preneur devra occuper les locaux loués par lui-même, paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Il devra les utiliser conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble, des lois et règlements et, de manière générale, de toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires dont le Bailleur devra lui avoir donné connaissance.

En toute hypothèse, lui est interdit :

- 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, dont il devra s'informer préalablement.

Le Preneur devra prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation et détérioration qui viendraient à être causées aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Article 20 - Respect des prescriptions administratives

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, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à la destination contractuelle des locaux loués.

Le preneur s'engage auprès du bailleur à lui fournir, sur demande, toutes pièces administratives en lien avec son exploitation et à transmettre au bailleur un bilan annuel de son activité, bilan qui pourra faire l'objet d'un rendez-vous de débriefing.

Le Bailleur déclare que le BIEN est classé en établissement recevant du public, catégorie 5. Le Preneur devra ainsi faire tous les travaux nécessaires liés au respect et à l'adaptation de la réglementation ERP notamment imposée par l'administration.

Article 21 - Gardiennage - Services collectifs

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou actes délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif, et le Preneur renonce à ce titre à tous recours ou réclamations à l'encontre du Bailleur.



Article 22 - Visite des locaux

Le Preneur devra laisser en permanence libre accès des locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires ou utiles.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 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 ou de l'immeuble dont ils dépendent.

Article 23 - Réclamations 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 locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux locaux 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 et, au contraire, en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

Article 24 - Occupation et exploitation par le Preneur

Le Preneur devra occuper et exploiter personnellement les locaux loués.

Il est interdit au Preneur :

- de concéder directement ou indirectement la jouissance des locaux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et même à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt ou location-gérance ;
- de sous-louer, même partiellement, les locaux loués à peine de résiliation du bail, sauf autorisation expresse et préalable du Bailleur qui en fixera alors les conditions et devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

Entretien des locaux- Travaux

Article 25 - Entretien des locaux

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux, y compris la vétusté, et devra les faire exécuter dans le respect des règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux, à ses frais, les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, d'accessibilité et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, qui demeurent à la charge exclusive du Bailleur.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir en matière d'ERP (Établissement Recevant du Public) et relative à la protection de l'environnement.

Il devra faire entretenir et, au besoin, remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que les fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.

Il assumera les conséquences, et garantit le Bailleur, de toutes dégradations et des troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

Le Bailleur est de son côté tenu de faire procéder à l'exécution à ses frais des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au Preneur en vertu des stipulations qui précèdent et de les exécuter lui-même si elles ne portent que sur les locaux loués.

Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il 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 dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur.

Article 26 - Travaux à l'initiative du Bailleur ou de tiers

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette durée excéderait 21 jours. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du Preneur, le Bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au Preneur et pour lui assurer en permanence un libre accès aux locaux loués.

Le Preneur devra déposer dans les plus brefs délais tous coffrages, aménagements et installations qu'il aurait réalisés avec l'autorisation du Bailleur et dont l'enlèvement serait nécessaire 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. Les frais correspondants seront à la charge de la Partie à laquelle seront reconnus imputables les travaux qui les auront nécessités.

Le Preneur devra également déposer dans les plus brefs délais, puis reposer à ses frais, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et, d'une manière générale, tous agencements qu'il aura installés et dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.



Article 27 - Transformations et améliorations des locaux par le Preneur - Accession

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement de gros murs, de plafonds ou de planchers, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur et après avoir obtenu s'il y a lieu toutes les autorisations administratives requises.

En cas d'autorisation, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et dans le respect de toutes normes légales et réglementaires par des entreprises qualifiées. Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le Bailleur ou le syndic et sous le contrôle d'un maître d'œuvre diplômé. Le Preneur s'engage en outre à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

Le Preneur fera son affaire personnelle toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le Bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les locaux loués resteront à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité à la charge de ce dernier.

Le Bailleur se réserve le droit de demander, au départ du Preneur, le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur.

Cession

Article 28 - Cession

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et en totalité et ce après l'obtention de l'agrément du Bailleur.

A cet effet, il sera tenu d'appeler le Bailleur à concourir à l'acte de cession ou d'apport.

Aucune cession ou apport ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant copie du projet de cession et précisant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le Preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail, sous réserve des dispositions légales applicables en cas de procédure collective du Preneur.

En outre, le Preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession ou de l'apport du droit au bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

Réciproquement, tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de l'apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du Bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le Preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport.

Toutefois, par application de l'article L. 642-7 du code de commerce, les garanties solidaires stipulées aux termes des deux alinéas qui précèdent ne s'appliqueront pas dans le seul cas d'une cession qui interviendrait dans le cadre d'une procédure collective.

Conformément à l'article L. 145-16-1 du code de commerce, le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés entre le Bailleur, le cédant et le cessionnaire.

Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-1 à R. 214-16 du code de l'urbanisme, le Preneur devra justifier au Bailleur :

- de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du code de l'urbanisme ;
- de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

Dans tous les cas, le Preneur devra remettre au Bailleur, dans les 15 jours de sa signature, une expédition ou un original de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport.

Dispositions finales

Article 29 - Destruction des locaux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, de plus de 50 % de la surface des locaux loués, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice des recours de chacune des Parties contre celle à la faute de laquelle la destruction serait imputable.

Article 30 - Restitution des locaux

Le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations nécessaires.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge et le cas échéant après leur remise en état primitif conformément à l'article ci-avant.

Les parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut de quoi l'état des lieux sera établi par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

A défaut d'exécution par ce dernier des travaux à sa charge, le Bailleur pourra, après vaine mise en demeure, demander au juge des référés l'autorisation d'y procéder aux lieux et place du Preneur, ou lui en imputer le coût.

Article 31 - Clause résolutoire

A défaut de paiement par le Preneur à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges, contributions, taxes ou prestations dus en vertu du présent bail, ou des indemnités d'occupation prévues à l'article L. 145-28 du code du commerce, ou encore à défaut d'exécution par le Preneur de l'une ou l'autre des conditions du présent bail ou de ses annexes, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter délivré par acte extrajudiciaire contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et resté sans effet le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire.

Dans tous les cas, le Preneur sera de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale à 150 % du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée, si le présent bail y est assujéti.



Dispositions diverses

Article 32 - Tolérances

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

Article 33 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

Article 34 - Élection de domicile

Les parties font élection de domicile en son siège pour le Bailleur et en son domicile pour le Preneur.

Annexes

- Plan des locaux ;
- État des lieux ;
- Etat des risques et pollutions ;

Fait à Belfort, le 2026

en 2 (deux) exemplaires dont un original a été remis à chacune des Parties qui le reconnaît.

Le Bailleur

Le Preneur

Le Président, C. RAYOT

Mme