

CONTRAT

LOCAL COMMERCIAL COMMUNAL DONNÉ À BAIL CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Commune de BAYET

LOCAL COMMERCIAL SITUÉ 5 place Bellevue 03500 BAYET

BAIL COMMERCIAL

en application des articles L 145-1 à L 145-60 du code de commerce

Entre les soussignés :

- M. Philippe BUSSERON, Maire de BAYET, agissant au nom et pour le compte de la commune en vertu de la délibération du dénommé ci-après « le bailleur »,

d'une part,

et

- Mme _____, commerçant immatriculé au registre du commerce et des sociétés sous le numéro _____, demeurant _____, dénommé ci-après « le preneur » ou « l'exploitant »,

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1^{er} : OBJET

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au preneur, qui les accepte :

- Les locaux commerciaux, d'une superficie totale de mètres carrés :
 - magasin (espace principal du local commercial) : _____ ,
 - sanitaires : _____ ,

À la demande des parties, il n'est pas fait plus ample désignation, le preneur déclarant connaître parfaitement les locaux pour les avoir vus et visités.

Les locaux commerciaux ainsi loués, qui sont la propriété de la commune, sont destinés exclusivement à l'activité commerciale de salon de coiffure.

Les biens et droits immobiliers loués forment un tout, et la location demeure indivisible et à titre commercial pour la totalité.

Article 2 : DURÉE

Le présent bail, qui commence à la date du 1^{er} janvier 2023, est conclu pour une durée de 9 ans.

Le preneur peut donner congé à l'expiration de chaque période triennale, moyennant un préavis de 6 mois, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Article 3 : LOYER

Le montant initial du loyer est de 180 € par mois. Cette somme doit être payée au début de chaque mois à la trésorerie de GANNAT

Le montant du loyer sera actualisé chaque année à la date anniversaire du bail en fonction des variations de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Insee.

Article 4 : DÉPÔT DE GARANTIE

Le preneur versera dès la signature du présent bail un dépôt de garantie d'un montant de 150 €, tant à titre de garantie que pour les réparations locatives éventuelles. Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et des charges, lesquels devront être payés aux dates fixées.

CONTRAT

Article 5 : CHARGES

Les charges : *taxe d'enlèvement des ordures ménagères*, seront remboursées par le locataire au bailleur selon les modalités suivantes :

- le montant annuel à réception du titre émit par la commune.

Article 6 : ASSURANCES

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, par une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel et marchandises, le remplacement des biens précités, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il justifiera qu'il a souscrit un contrat d'assurance couvrant les risques précités, en fournissant au bailleur l'attestation d'assurance, au moment de la signature du présent contrat, puis chaque année à la date anniversaire du bail.

Article 7 : SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

En application des articles L. 125-5 et R. 125-23 du code de l'environnement, le bailleur déclare qu'à ce jour, l'immeuble entre dans le champ d'application des articles précités du code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques. En conséquence, le bailleur annexe au présent contrat un état des risques naturels et technologiques selon les formes réglementaires.

Article 8 : SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE SINISTRES ANTÉRIEURS CAUSÉS PAR UNE CATASTROPHE NATURELLE OU TECHNOLOGIQUE

Le bailleur déclare que, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du code des assurances).

Article 9 : SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA PRÉSENCE ÉVENTUELLE D'AMIANTE

Le bailleur déclare que les opérations de recherche et de surveillance prévues par la réglementation en vigueur sur la présence éventuelle d'amiante dans les immeubles ont été effectuées à ce jour. Un diagnostic sur l'amiante a été réalisé par la société Ce document, qui est annexé au présent bail, se conclut ainsi : « Il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante ».

Article 10 : IMPÔTS ET TAXES

Le preneur s'acquittera de tous les impôts et taxes auxquels il est et sera assujetti personnellement, au titre de son activité commerciale, et dont le bailleur pourrait devenir responsable pour lui en application des articles 1686 et 1687 du code général des impôts ou de tout autre fondement légal. Il devra justifier du paiement de ses impôts auprès du bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers et de marchandises.

Article 11 : CESSION - SOUS LOCATION

Il est interdit au preneur :

- de sous louer les biens loués, en tout ou partie,
- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, même temporairement ou à titre gratuit et précaire.

Article 12 : CLAUSE RÉVOCATOIRE

En cas de défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, ou en cas d'inexécution, même partielle, d'une seule des charges et conditions stipulées dans le présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, à la diligence du bailleur, un mois après un commandement de payer ou une sommation d'avoir à exécuter, signifié par acte d'huissier, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré infructueux pendant ce délai.

CONTRAT

Article 13 : CLAUSE PÉNALE

En cas de non-paiement de loyer ou des charges aux échéances convenues, les sommes impayées produiront intérêts au taux légal majoré de 5 points au profit du bailleur auquel le preneur devra, en plus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de la clause résolutoire ci-dessus.

En outre, si à l'expiration du bail le preneur ne libère pas les lieux, pour quelque cause que ce soit, il devra verser au bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le montant du loyer quotidien et ce, jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Article 14 : RENOUELEMENT DU BAIL

S'il veut obtenir le renouvellement de son bail, le preneur doit en faire la demande au plus tard 6 mois avant l'expiration du bail, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Conformément à l'article L. 145-10 du code de commerce, cette demande de renouvellement doit, à peine de nullité, reproduire les termes ci-dessous :

« Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. À défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent. »

Le bailleur pourra refuser le renouvellement du bail, mais devra alors, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants du code de commerce, payer au locataire évincé une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Article 15 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, les parties font élection de domicile dans les lieux loués.

Article 16 : DISPOSITIONS LÉGALES APPLICABLES

Le présent bail est conclu en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables aux baux commerciaux, à savoir les articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-38 du code de commerce. Dans le silence du présent contrat, ce sont ces dispositions qui s'appliquent.

Article 17 : PIÈCES ANNEXES

Sont annexées au présent contrat de bail les pièces annexes suivantes :

- l'état des lieux ;
- un état des risques naturels et technologiques ;
- le diagnostic relatif à l'amiante ;

Fait à, le

Le bailleur :

Le preneur :

Envoyé en préfecture le 05/12/2022

Reçu en préfecture le 05/12/2022

Publié le



ID : 003-210300182-20221201-801122022-DE