



BAIL COMMERCIAL
2 ROUTE DE PESSAC

Entre:

[Redacted signature area]

et

d'une part,

[Redacted signature area]

désigné en ce qui suit par les mots « le preneur »

Il a été convenu ce qui suit :

d'autre part,

Article 1 : Objet

Par les présentes, le bailleur fait bail à titre commercial et donne à loyer au preneur qui accepte, les biens immobiliers désigné ci-après.

Article 2 : Désignation

Un local situé dans un bâtiment communal communément appelé « Moulin de Cayac », composé d'un espace de vente de 99 m² environ, comprenant une réserve de 5 m² et d'une terrasse extérieure couverte de 30 m². L'utilisation de la terrasse devra permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Article 3 : Durée du bail

Le présent bail est conclu pour une durée de trois, six, neuf années entières et consécutives, commençant à courir le 2 janvier 2020, pour se terminer le 2 janvier 2029, sauf la faculté pour le preneur de donner congé par écrit au bailleur à l'expiration de chaque période

[Handwritten signature]

triennale avec préavis de six mois (par lettre recommandée avec accusé de réception) pour les six premières années. Au-delà, le preneur aura la possibilité de résilier le présent bail tous les ans dans les mêmes conditions, avec préavis de six mois.

Article 4 : Destination des lieux

Les locaux présentement loués sont destinés exclusivement à l'exercice de l'activité de « café-jeux ». L'exercice de l'activité de restauration nécessitant un laboratoire de cuisine professionnel et une licence 4 est interdite afin de ne pas concurrencer le restaurant voisin, locataire d'un local communal.

Le preneur pourra exercer une activité de petite restauration nécessitant une licence catégorie 3 ou une petite licence restaurant s'il est détenteur d'un permis d'exploitation.

Pour rappel l'activité de petite licence restaurant ne permet que la vente de boissons lors des principaux repas à l'inverse de la licence trois qui permet de vendre des boissons alcoolisées pendant les repas et en dehors des repas, hors alcools forts.

Article 5 : charges et conditions

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes que le preneur s'oblige à accomplir, à savoir :

1 -) État des lieux :

Un état des lieux contradictoire sera effectué lors de la prise de possession des locaux. Une liste des travaux, effectués ou à effectuer, sur une période triennale par le bailleur sera dressée en application de l'article L 145-40-2 du code du commerce. Le bailleur a réalisé les mises en conformités nécessaires à l'accès aux personnes à mobilités réduites et des travaux d'électricité.

Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant toute la durée du bail et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

Il supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par la suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

2 -) Garnissement :

Il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

3 -) Transformations :

Le preneur aura sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable du bailleur et sous la surveillance et le contrôle des services techniques municipaux.

4 -) Améliorations :

Tous travaux, améliorations et embellissements quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété du bailleur, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité.

11

52 55

5-) Travaux :

Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ou diminution de loyer, ni interruption du paiement du loyer, quelles que soient l'importance ou la durée de ces travaux, si la durée n'excède pas trente jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

6-) Jouissance des lieux :

Le preneur devra jouir des lieux de manière raisonnable, ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous les règlements, arrêtés de police, arrêtés sanitaires et veiller à toutes les règles d'hygiène et de salubrité.

7-) Activités du preneur :

Le preneur devra assurer ses activités professionnelles liées à l'objet social de « café jeux », en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives s'y rapportant et ne devra exercer aucune activité bruyante ou malodorante. Le preneur ne pourra faire entrer ou entreposer des objets présentant des risques ou des inconvénients, quels qu'ils soient.

8-) Impôts et charges diverses :

Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes qui lui incombent et dont le paiement par le bailleur pourrait être recherché sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de bail, et avant tout enlèvement d'objets mobiliers matériels et marchandises. La taxe foncière est acquittée par le bailleur et il n'y a pas de charges de copropriétés ou de travaux de gros œuvres répercutés sur le preneur.

9-) Assurances :

Le preneur devra faire assurer et tenir constamment assuré contre l'incendie, par une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques. Il ne pourra être exercé aucun recours contre le bailleur en cas de vol ou de déprédations dans les lieux loués. Il s'engage à remettre au bailleur un exemplaire de ses contrats d'assurances.

10-) Visite des lieux :

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou l'architecte, et tout entrepreneur et ouvrier, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos. Dans les six mois qui précéderont sa sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer, quatre heures par jour ouvrable, de 14 heures à 18 heures.

M. S. V. ³

11 -) Cession - Sous location :

Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail sans le consentement express et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans le commerce et pour une activité identique. Il devra présenter celui-ci dans tous les cas.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail pendant trois ans. Cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs occupants ou non des lieux pour une période de trois à compter du jour de la cessation du bail.

Le bailleur devra en informer le cédant dans un délai maximale de six mois. Le cédant devra communiquer au bailleur ses nouvelles coordonnées lors de la cession.

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur, et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le bailleur sera appelé et dont copie exécutoire lui sera remise, sans frais pour lui.

Article 6 : Obligations du bailleur

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du preneur en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires.

Le bailleur décline toute responsabilité relative aux vols qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourraient s'en prévaloir.

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, au cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

Le bailleur s'engage à informer le preneur de tous travaux aux alentours immédiats du local.

Article 7 : Loyer et charges

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 3600 euros hors taxes que le preneur s'oblige à payer mensuellement et par avance soit 300€ hors taxes. Le paiement aura lieu entre les mains du Trésorier Principal de Pessac.

Le preneur bénéficiera de l'exonération de deux mois de loyers (durée estimée de ses travaux) pour l'aider dans le lancement de son activité. Le preneur prendra à sa charge les dépenses d'électricité, d'eau et de chauffage et d'ordures ménagères.

Article 8 : Dépôt de garantie

Le preneur ayant assuré à ses frais des travaux intérieurs dans les locaux loués, il ne lui sera pas demandé de verser de dépôt de garantie.

MS
SV 4

Article 9 : Révision du loyer

Le loyer ci-dessus fixé sera révisable au début de chaque période triennale en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC), l'indice de base étant celui du 2^{er} trimestre 2019 soit 115,21.

Cette révision sera effectuée au 1er Janvier en fonction du dernier indice connu. La première révision aura lieu le 1er janvier 2021.

Article 10 : Clause résolutoire

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur.

Article 11 : Formalités

Le bailleur et le preneur déclarent opter pour l'assujettissement des loyers à la T.V.A.

Le présent bail ne donnera pas lieu au versement d'un droit au bail.

Article 12 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile :

- pour le preneur, dans les lieux loués,
- pour le bailleur, en l'Hôtel de Ville

Fait GRADIGNAN, le 31 décembre 2019

LE BAILLEUR



LES PRENEURS

