

# BAIL COMMERCIAL

## I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**La Commune de REAUVILLE**, sise 2 Place de la Mairie 26230 REAUVILLE, représenté par son Maire en exercice, Monsieur Norbert PERRIN, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal et de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales

désigné (s) ci-après « **le Bailleur** » ;

ET :

La société « **MESTIZA** », SARL au capital de 2.000 €, dont le siège social est 30 route d'Allan à 26230 REAUVILLE, immatriculée sous le n° 41 565 962 au RCS de ROMANS SUR ISERE, représentée par Madame Janaina BOMPARD et Madame Hélène BOUYSSI, co-gérantes, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts

désigné (s) ci-après « **le Locataire** » ;

Il a été convenu d'un bail commercial, conformément aux articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce, pour les locaux dont la désignation suit ;

## II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location des locaux ainsi déterminés :

### A. Identification des Lieux Loués

Dans un immeuble sis 30 Route d'Allan à REAUVILLE (26230) constituant le tènement Dubourg, les locaux désignés comme suit :

- au rez-de-chaussée, une salle à usage de cuisine, une pièce à usage d'épicerie, une pièce à usage de comptoir et un WC, et à l'étage une salle polyvalente, le tout pour une superficie de 88 m<sup>2</sup> environ ;
- 54,81 m<sup>2</sup> de locaux attenants rénovés (1 réserve et 2 caves) ;
- 65,51 m<sup>2</sup> de locaux attenant non-rénovés (1 bergerie, 1 cave voutée et 1 local de rangement) ;
- 20 m<sup>2</sup> de locaux non attenant non-rénovés (1 appentis sur la terrasse gravillonnée) ;
- 300 m<sup>2</sup> de surfaces extérieures aménagées contenant une cour cimentée, une terrasse gravillonnée et couverte en partie par un porche.

Etant précisé que les locaux couverts à usage commercial comportent divers matériels professionnels en bon état de fonctionnement, selon liste jointe en annexe.

Le LOCATAIRE déclare, en outre, bien connaître les lieux loués objets du présent bail pour les avoir vus et visités et, de ce fait, dispense Le BAILLEUR d'en faire une plus ample désignation.

### B. Destination des locaux

Les locaux loués, en totalité à usage commercial ne pourront servir qu'à l'activité suivante :

Restauration, commerce de proximité et comptoir.

Pour répondre aux objectifs souhaités par la Mairie au sein de l'espace « CHEZ PAULETTE », l'occupant s'engage, au titre d'une obligation de moyens, à :

- Agir en faveur de la ruralité et à en comprendre les enjeux ;
- Participer à la vie du village et en être un acteur clé ;
- Accueillir les initiatives citoyennes, les événements locaux et partager la dynamique locale ;
- Se fournir au maximum auprès de producteurs locaux ;
- Proposer des services de proximité ;

Il est rappelé que l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, ou l'exercice d'une ou plusieurs activités non prévues dans le bail sont régis par les articles L 145-47 et suivants du code de commerce.

### **III. Date de prise d'effet et durée du contrat**

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 17 mars 2025

B. Durée du contrat : neuf années entières et consécutives, à compter du 17 mars 2025, date d'entrée dans les lieux.

### **IV. Conditions financières**

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial et exigibilité :

Les Parties sont convenues de la fixation d'un loyer d'un montant annuel progressif comme suit :

- Gratuité au titre de la première année jusqu'au 31/12/2025 ;
- Six cents euros (600 €) annuels, la deuxième année et jusqu'au 31/12/2026 ;
- Mille deux cents euros (1.200 €) la 3<sup>ème</sup> année ;
- Deux mille quatre cents euros (2.400 €) la 4<sup>ème</sup> année ;
- Trois mille six cents euros (3.600 €) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2029 et les années suivantes, sous réserve de l'application de la révision prévue ci-après.

Le loyer sera payable en quatre termes égaux, par trimestre et d'avance, les premiers du mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, au domicile du BAILLEUR.

Le loyer sera exigible pour la première fois le jour de la prise d'effet du bail, le premier terme étant calculé au prorata temporis en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin de la période concernée.

2° Modalités d'indexation :

*Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire, automatiquement et sans notification préalable, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Insee.*

*L'indice de référence choisi est le dernier publié à la date de signature du présent contrat.*

*En l'occurrence, le dernier indice connu et publié est celui du 3<sup>ème</sup> Trimestre 2024, paru le 18/12/2024 et dont la valeur est de 137,71.*

*Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.*

#### B. Charges récupérables

Le Locataire devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer, des charges, prestations, taxes et dépenses de toutes natures exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété, du fonctionnement ou de l'entretien des lieux loués et de l'immeuble selon la répartition exposée dans les conditions générales du présent contrat.

#### C. Provision sur charges

Le cas échéant, le LOCATAIRE s'oblige dès à présent à payer, en même temps que chaque terme du loyer, une provision sur les charges selon le montant indiqué au présent contrat. Cette provision sera régularisée une fois par an en fonction des dépenses réelles de l'exercice précédent.

Montant **trimestriel** des provisions sur charges (en toutes lettres) : néant

#### D. TVA

A la signature des présentes, le montant du loyer est :

☐ Non soumis au régime de la TVA.

#### V. Garanties

A titre de dépôt de garantie, le Locataire verse ce jour au Bailleur une somme de (en toutes lettres) :

Neuf cents (900) €

Représentant 1 terme de loyer hors charges de l'année N+1, le montant du dépôt étant révisé chaque fois qu'en vertu du contrat, le montant du loyer principal sera augmenté.

#### VI.

La Commune de REAUVILLE autorise le titulaire du bail à occuper le domaine public ci-après désigné, pour occuper et exploiter, à ses frais, une épicerie/comptoir/restauration/tiers-lieu, dénommée « CHEZ PAULETTE ».

« CHEZ PAULETTE » est un espace hybride associant une épicerie responsable, un comptoir et restauration durable, et un tiers-lieu intergénérationnel. Ces 3 activités complémentaires et indissociables, ont pour objectif d'amener au sein du village de REAUVILLE du lien social, du partage et des échanges, et un soutien à l'économie locale.

Afin d'améliorer la fluidité des échanges et renforcer l'efficacité de la collaboration entre le gérant et l'association « DU BOURG », il est vivement conseillé qu'un représentant désigné de la société MESTIZA soit membre permanent de la Commission Evènements de l'association « DU BOURG », qui organise les activités tiers lieu, et qui à ce titre peut utiliser « CHEZ PAULETTE » dans les conditions prévues par la convention passée entre l'association « Du Bourg » et le gérant

## VII. Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- État des risques et pollutions
- Note à l'égard des éventuels sinistres antérieurs dus aux risques naturels, miniers et technologiques
- Diagnostic de performance énergétique
- État des lieux

Fait le [date] ....., à [lieu] .....,

en ..... exemplaires originaux,

**Signature du bailleur**

**Signature du locataire**

# CONDITIONS GÉNÉRALES

## 1) DUREE – CONGE – RENOUVELLEMENT

### • Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives.

### • Congé

Le LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le BAILLEUR au moins six mois à l'avance par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et pour le dernier jour du trimestre civil (art. L145-9 du code de commerce).

Tout locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou qui bénéficie d'une pension d'invalidité peut donner congé à tout moment, par acte d'huissier, au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil (art. L 145-4 du Code de commerce) ; il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du LOCATAIRE. Cette faculté est également ouverte à l'associé unique d'une EURL, ou au gérant majoritaire d'une SARL depuis au moins deux ans lorsque celle-ci est titulaire du bail.

### • Renouvellement

A défaut de congé, le renouvellement s'opérera en conformité avec les dispositions de la section 3 du chapitre V du titre IV du code de commerce. En cas de refus de renouvellement, les dispositions de la section 4 du chapitre V du titre IV du code de commerce seront applicables.

## 2) TRAVAUX

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique au locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

## 3) CESSION - SOUS-LOCATION

Le LOCATAIRE ne pourra céder tout ou partie de son droit au présent bail, sous peine de résiliation, sauf à un successeur de son fonds de commerce ou de son entreprise et à charge pour la société cédante de :

- ne céder qu'en totalité seulement ;

- rester garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous occupants successifs du paiement des loyers accessoires comme de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail pendant une durée de trois ans à compter de la cession du bail.

En cas de défaut de paiement du locataire au profit duquel le bail a été cédé, le bailleur doit avertir le locataire cédant dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par le locataire ayant repris le bail.

En outre, aucune cession ne pourra être valablement conclue que par un acte dans lequel le BAILLEUR sera intervenu.

Le LOCATAIRE ne pourra sous-louer ni prêter, même à titre gratuit, tout ou partie des présents locaux qu'avec l'autorisation écrite du BAILLEUR, étant précisé qu'est d'ores et déjà expressément autorisé la sous-location partielle et ponctuelle desdits locaux, ce au profit de l'Association du Bourg avec laquelle, en présence du BAILLEUR, sera conclue une convention d'occupation à ce titre.

## 4) ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux et joint au présent contrat de location lors de la prise de possession des locaux par le locataire. Un état des lieux est établi dans les mêmes conditions lors de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil selon laquelle : « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le LOCATAIRE est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

## 5) OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

### • Jouissance – Entretien – Travaux

- Le LOCATAIRE s'engage à prendre les Lieux Loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, aucune réparation, aucuns travaux de remise en état tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoirement dressé entre les parties ou par acte d'huissier.
- Le Locataire s'engage à entretenir les Lieux Loués en bon état de réparations locatives et d'entretien et supportera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires pendant toute la durée de son bail, exception faite des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil. Il s'engage à souscrire un contrat d'entretien annuel de la chaudière auprès d'un professionnel qualifié et à en justifier chaque année sur simple demande du BAILLEUR.
- Le LOCATAIRE s'engage notamment à toutes réparations ou changements si besoin est, sauf si le remplacement résulte de la vétusté, concernant la plomberie, les sanitaires, le chauffage, la menuiserie, la serrurerie, les vitrages, les revêtements, électricité, les cheminées, etc.
- Le LOCATAIRE ne fera supporter aux plachers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.
- Toutes installations extérieures (marquises, auvents, stores, enseignes, etc.) ne pourront être réalisées qu'après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et celles écrites du responsable de l'immeuble et du BAILLEUR.
- Le LOCATAIRE autorise le BAILLEUR ou son architecte à visiter les lieux loués toutes les fois que cela lui paraîtra utile et à laisser l'accès pour tous travaux et réparations nécessaires. Conformément aux articles 1723 et 1724 du code civil, le LOCATAIRE laissera le BAILLEUR effectuer tous travaux nécessaires et en souffrira l'exécution, sans pouvoir prétendre à une indemnité ou à une diminution de loyer, dans la limite toutefois de la durée de 21 jours prévue par l'article 1724 dudit code.
- Le LOCATAIRE donnera accès et laissera visiter les locaux durant les six mois qui précéderont son départ, le BAILLEUR pouvant apposer durant cette période, tous panneaux publicitaires à l'emplacement de son choix à l'effet d'une nouvelle location ou d'une mise en vente.
- Le LOCATAIRE ne pourra entreprendre aucune transformation des lieux loués sans le consentement écrit du BAILLEUR. Dans le cas où les lieux loués font partie d'un ensemble régi par un règlement d'immeuble, lesdits travaux ne pourront être entrepris qu'une fois l'autorisation écrite du responsable de l'immeuble.
- Tout embellissement ou amélioration restera la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du LOCATAIRE. Toutefois, le BAILLEUR s'interdit de solliciter la remise en état dès lors qu'il aura autorisé lesdits travaux.

### • Assurances – Responsabilité

- Le LOCATAIRE s'oblige à s'assurer dès la prise de possession des locaux et pendant toute la durée de son bail contre tous les risques locatifs habituels et tous ceux qui pourraient naître de son activité, à une compagnie française notoirement solvable.
- Le LOCATAIRE s'oblige de même à tenir les lieux suffisamment garnis (mobilier, matériel, marchandise) pour répondre à tout moment du paiement des loyers et ses accessoires, et à assurer ses biens à hauteur suffisante avec affectation au privilège du BAILLEUR.
- Le LOCATAIRE devra pouvoir justifier à la moindre requête du BAILLEUR de l'existence des polices d'assurance citées ci-dessus et de l'acquittement des primes correspondantes.
- Enfin, dans le cas où activité exercée par le LOCATAIRE entraînerait pour le BAILLEUR ou pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

### • Recours

Le Locataire renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, ses mandataires, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Locataire pourrait être victime dans Les Locaux. Le Locataire renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance,
- en cas d'irrégularités et/ou de dysfonctionnements des services de téléphonie, d'électricité, d'eau, de gaz, d'ascenseur, de climatisation, et de manière plus générale des services collectifs et autres équipements communs de l'immeuble ou propres aux Locaux,
- en cas de suppression ou modification des prestations communes,

- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble et de tous tiers en général, le Locataire renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code civil,
- en cas d'accidents survenant dans Les Locaux ou du fait des Locaux, quelle qu'en soit l'origine. Il prendra ainsi à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché pour cela.

## 6) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

- Le Bailleur est tenu d'assumer la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au Locataire en vertu des stipulations qui précèdent.

- Lorsque le local est situé dans un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, le BAILLEUR est tenu de mettre à la disposition du locataire, sur simple demande, le dossier amiante.

- Situation de l'immeuble au regard des risques naturels, miniers et technologiques (article L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement)

Le BAILLEUR annexe au contrat un état des risques établi depuis moins de six mois à la date des présentes, ainsi qu'une copie du plan et de ses annexes cartographiques permettant de localiser l'immeuble au regard de ces risques. Le LOCATAIRE déclare avoir pris connaissance de ces documents et faire son affaire personnelle de cette situation.

- Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle, minière ou technologique

Le BAILLEUR annexe aux présentes une note écrite indiquant les éventuelles causes de sinistre comme de tous ceux survenus pendant la période durant laquelle il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé.

- Le BAILLEUR annexe aux présentes un diagnostic de performance énergétique du bien (DPE) établi par un diagnostiqueur certifié.

## 7) CHARGES RECUPERABLES

Le Locataire devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer, des charges, prestations, taxes et dépenses de toutes natures exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété, du fonctionnement ou de l'entretien des Lieux Loués et de l'immeuble selon la répartition suivante.

### 1. Dépenses à la charge du Locataire

- Les dépenses courantes d'eau, de gaz, de chauffage et d'électricité, et de tous autres fluides,
- Les dépenses d'entretien, de nettoyage, d'améliorations et de réparations courantes de l'immeuble, des Lieux Loués et des équipements,
- Les travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique,
- Les primes d'assurance et de responsabilité civile acquittées par le Bailleur portant sur les Lieux Loués et l'immeuble,
- Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel affecté à l'immeuble ou aux Lieux Loués, chargé de la surveillance, de réparation, de la sécurité et du gardiennage, de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, de l'entretien et de la propreté des Lieux Loués et de l'immeuble,
- Le cas échéant, les charges issues de l'existence d'une association syndicale, groupement ou autre et notamment les avances de trésorerie appelées par le syndic, les honoraires du syndic,
- Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Lieux Loués ou de l'immeuble ou à un service dont bénéficie le locataire : **taxe foncière, taxes additionnelles à la taxe foncière**, voirie, enlèvement des ordures ménagères, etc.

Le cas échéant, pour les charges d'immeuble ou de copropriété, la quote-part du locataire sera calculée au prorata des tantièmes de copropriété ou à défaut au prorata des surfaces exploitées dans l'immeuble.

Le Locataire aura à sa charge les travaux imposés par l'autorité administrative ou par la réglementation, quelle qu'en soit la nature, exception faite de ceux qui relèvent de l'article 606 du code civil.

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Locataire doit satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à sujet.

### 2. Dépenses à la charge du Bailleur

- Les dépenses de grosses réparations liées au bâti et mentionnées à l'article 606 du code civil
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté
- Les impôts, taxes, contributions et redevances dont il est le redevable en tant que propriétaire (CFE et CVAE)
- Les charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux portant sur des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires
- Les honoraires liés à la gestion des loyers des locaux loués

## 8) DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les Lieux 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, 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 qui la destruction serait imputable.

## 9) DEPOT DE GARANTIE

A titre de dépôt de garantie, le LOCATAIRE verse ce jour au BAILLEUR une somme conforme au montant indiqué dans les conditions particulières.

Conformément à la législation en vigueur, il ne sera pas productif d'intérêts.

Cette somme est affectée à la garantie des charges et conditions du présent bail ; elle est conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du contrat et sera restituée au LOCATAIRE en fin de jouissance, dans les 3 mois après complet déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes sommes dont il pourra être rendu responsable de son fait.

En aucun cas, le dépôt de garantie ne pourra s'imputer sur les derniers mois de loyer.

Il est expressément convenu et accepté qu'en cas d'augmentation du montant du loyer, le montant du dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement à cette augmentation, le LOCATAIRE s'obligeant au versement de ce complément dès réception de la demande qui lui en sera faite par le BAILLEUR.

## 10) CLAUSE RESOLUTOIRE

- En cas d'inexécution constatée d'une des clauses du présent bail et notamment à défaut du paiement à son échéance d'un seul terme du loyer ou (et) accessoires, le BAILLEUR pourra résilier de plein droit le présent bail un mois après une simple sommation d'exécuter ou commandement de payer resté infructueux, et ce, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.
- Si dans ce cas le locataire refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution, ordonnant outre la libération des locaux, la vente du mobilier, matériel et marchandises.
- En de cas le dépôt de garantie resterait acquis au BAILLEUR à titre indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.
- En cas de refus notifié par la Préfecture de valider le présent bail au titre de son contrôle de légalité.

## 11) CLAUSE PENALE

- A titre de clause pénale, le LOCATAIRE accepte entièrement et définitivement d'avoir à payer au BAILLEUR une somme égale à 10% des sommes dues, sans que ce paiement puisse le dispenser du règlement des sommes impayées.
- La présente clause pénale sera applicable dans un délai de quinze jours après mise en demeure de payer, et ceci sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire.

## 12) ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR : à l'adresse indiquée dans les conditions particulières du présent bail.
- le LOCATAIRE : dans les lieux loués.

### 13) CAPACITE – SOLIDARITE

Les personnes ci-dessus identifiées déclarent avoir toute capacité à signer le présent bail.

En cas de décès de l'une des parties, il y aura solidarité entre les héritiers ou représentants pour l'exécution des conditions du présent bail.