BAIL

non soumis au statut des baux commerciaux en raison de sa courte durée

ENTRE

D'UNE PART,

La Commune de BIELLE, représentée par Jean MONTOLIEU, agissant ès qualités de Maire, habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du 8 janvier 2024, reçue au contrôle de légalité le 12 janvier 2024,

ci-après désignée la "Commune" ou le "Bailleur,

ET

D'AUTRE PART,

L'EURL xxxxxx, dont le siège social est situé au 7 Place de la Mairie à BIELLE 64260, constituée, en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PAU (64),

représentée par Mme Roxane VERMIS, née le 24/01/1997 à PESSAC (33) et Melvil DUFOURCQ né le 27 mars 1998 à MARMANDE (47) agissants en qualité de gérants, et ayant tous pouvoirs,

ci-après désignée le "Preneur",

Il est exposé et convenu ce qui suit.

EXPOSE

La Commune de BIELLE est propriétaire d'un local qu'elle entend mettre à la disposition des Preneurs afin qu'il installe une activité de café-épicerie.

Les parties estiment préférable, avant de fixer durablement la destination des lieux, de conclure un bail de courte durée, dérogatoire, par application de l'article L.145-5 du Code de Commerce, au statut des baux commerciaux. Le présent contrat a pour objet de définir les modalités de cette location.

CONVENTIONS

La Commune de BIELLE donne à bail à Mme Eva De WIN, qui accepte, les biens ci-après désignés aux clauses et conditions suivantes.

Article 1^{er} – Désignation des biens donnés à bail

Un bâtiment à usage commercial pour partie, et son terrain d'assiette, sis à BIELLE, 7 place de la mairie, et identifié au cadastre de la Commune de BIELLE sous le n°289 section B.

Le bien loué se situe au rez-de-chaussée. Il comprend :

* Désignation des locaux et équipements privatifs : un local de 46 m², composé de :

- Une pièce principale à usage commercial de 36 m² avec comptoir ;
- Une réserve de 10 m² ;
- Une toilette aux normes « handicapés » ;
- Une terrasse pouvant accueillir environ une dizaine de personnes.
- Une licence 3 mise à disposition par la commune de BIELLE qui en reste la propriétaire.

* Désignation des parties et équipements communs :

- parties communes permettant l'accès aux parties et équipements mis à disposition :

Tel que ces biens existent, se poursuivent et comportent toutes aisances et dépendances, tous immeubles par destination et tous droits y attachés sans qu'il soit besoin d'en faire ici une plus ample désignation.

Article 2 – Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties, ou par un tiers mandaté par elles, lors de la prise de possession des locaux par les preneur et lors de la restitution des locaux.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il sera 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.

L'état des lieux sera joint au présent bail ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Article 3 - Durée

Le présent bail est consenti, dans les termes de l'article L.145-5 du Code de

Commerce, pour une durée de 3 ans commençant à courir le 1^{er} avril 2022 pour finir impérativement et sans tacite reconduction le 31 mars 2025.

Les parties conviennent que, le présent bail étant conclu dans les termes de l'article L.145-5 précité, il ne sera pas soumis au statut des baux commerciaux tel que défini par les articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de Commerce.

A l'expiration du présent contrat, ce bail sera transformé en bail commercial classique sous réserve d'avoir honoré les articles du présent contrat pendant ces trois ans.

Article 4 – Destination

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et pour l'exploitation d'une activité de vente de produits d'épicerie nécessaires à la vie courante avec rayon produits frais et point café à l'exclusion de toute autre utilisation.

Article 5 – Conditions particulières

Le Preneur s'engage :

- à ouvrir au moins 44 semaines/an comprenant obligatoirement les vacances scolaires à raison de 5 jours par semaine minimum
- à assurer la vente de pain lors de la fermeture de la boulangerie Laloubère.

Article 6 – Entretien

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries.

Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel. Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

Le Bailleur n'est tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

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, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Article 7 – Réparations et travaux dans l'immeuble

Le Preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, 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 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 aura 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, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Article 8 - Transformations et améliorations par le Preneur

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les lieux loués, resteront à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité de sa part.

Article 9 – Garnissement et obligation d'exploiter

Le Preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, 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.

Article 10 – Assurances

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Article 11 – 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 être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

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.

Compte tenu de la présence à l'étage de 4 logements, l'heure de fermeture du café ne devra pas excéder 23 h.

Article 12 – 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 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 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.

Article 13 – Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux 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 11 heures et de 14 heures jusqu'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 loués.

Article 14 – Interdictions diverses

Il est interdit au Preneur :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;

- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le Preneur pourra apposer des plaques et enseignes d'un modèle agréé par le Bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier ;

- 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.

Article 15 – Gardiennage

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 détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Article 16 – Destruction des lieux 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, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Article 17 – Interruption dans les services collectifs

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 analogue extérieur à l'immeuble, le Bailleur n'étant pas, au surplus, tenu de prévenir le Preneur des interruptions.

Article 18 – 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.

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

Article 19 – 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 20 – Cession, sous-location

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, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce ;
- de céder son droit au bail, en tout ou partie.

Article 21 – Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer mensuel de 100,00 € que le Preneur s'oblige à payer d'avance.

Les paiements doivent être effectués entre les mains du comptable municipal, le percepteur du SGC D'OLORON-ARAMITS

Article 22 – Indexation

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause d'indexation le 1^{er} janvier 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 de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, celui du 3^e trimestre de l'année 2021, qui s'établit à 119,70.

Pour le réajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante.

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

Article 23 – Impôts et taxes

Le Preneur devra payer tous impôts, contributions et taxes lui incombant et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Article 24 – Dépôt de garantie

La Commune recevra avec le paiement du 1^{er} mois de loyer la somme de 300,00 €, représentant 3 mois de loyer en principal, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont la Commune pourrait être rendue responsable.

Le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le Preneur, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à la Commune et des sommes dont celle-ci pourrait être tenue en lieu et place du Preneur, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du Preneur. Il ne fait l'objet d'aucune révision durant l'exécution du bail, éventuellement renouvelé.

Le dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté au paiement des derniers mois de loyer lorsque la location prendra fin et ce loyer, ainsi que les charges, devront toujours être acquittés régulièrement aux échéances convenues.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au Preneur, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du Preneur.

Article 25 – Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, comme au cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un commandement signifié par huissier de payer ou d'exécuter 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. 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 et exécutoire par provision, nonobstant appel.

Article 26 - Etat des risques naturels, miniers et technologiques

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'Environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les preneurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département des Pyrénées-Atlantiques le 9 mars 2011 modifié sous le n° 2011-066-0028. La Commune de BIELLE, sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes, est listée par cet arrêté, au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité, en zone de sismicité moyenne.

Les informations mises à disposition par le Préfet (fiche communale) font mention de l'existence sur la Commune de BIELLE d'un Plan de Prévention des Risques naturels (P.P.R.).

La Commune déclare qu'il résulte de la consultation du P.P.R. que les biens sont (*ou ne sont pas*) inclus dans son périmètre.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 9 mars 2011 modifié pris en application de l'article R.125-26 du Code de l'Environnement, est annexé aux présentes, après visa par les parties.

En application de l'article L.125-5-IV du Code de l'Environnement, la Commune déclare que, depuis qu'elle en est propriétaire, les locaux loués n'ont pas subi de (*ou ont subi un*) 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.

Article 27 – Bilan comptable annuel

Le Preneur devra fournir chaque année un bilan comptable de son activité commerciale réalisée dans café-épicerie au plus tard le 30 avril de l'année suivante.

Article 28 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Fait à BIELLE, en trois exemplaires,

Le 4 mars 2022

Le Bailleur,

Le Maire,

Le Preneur,

Roxane VERMIS

Melvil DUFOURCQ