

## **BAIL COMMERCIAL / RESTAURANT TENNIS**

**L'AN DEUX MILLE VINGT,  
Le  
A CENON, 1 avenue Carnot**

### **A LA REQUETE DE :**

#### **- "BAILLEUR" - :**

La commune de CENON située dans le département de la Gironde, identifiée au SIRET sous le numéro 21330119500011.

Représentée par Monsieur Jean-François EGRON Maire domicilié en l'hôtel de ville agissant en sa qualité, en vertu de la délibération 2020-19 du 28 mai 2020 régulièrement transmise au représentant de l'Etat compétent

Une copie de ladite délibération avec le visa de la préfecture est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

La commune ci après dénommée « LE BAILLEUR »

#### **- "PRENEUR" - :**

L'association La Pena Rive Droite, identifiée au SIRET sous le numéro 83361916600014

Représentée par son Président, Monsieur Jean-Baptiste MAURIN,  
Domiciliée au 12 Rue des Libellules 33270 Floirac

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination "Bailleur" ou "Preneur", elles agiront solidairement entre elles.

Ladite société dénommée « LE PRENEUR »

## **EXPOSÉ PREALABLE**

Préalablement au bail objet des présentes il est exposé ce qui suit :

Au sein du complexe municipal des Tennis de Palmer sis 3 allée Simone Bouluguet, est intégré un restaurant d'une capacité d'environ de 30 à 50 couverts en intérieur, selon les options d'aménagement et d'exploitation retenues par le preneur. Cette capacité minimale pourra être étendue par l'usage de la terrasse extérieure propre à l'établissement.

Ce restaurant proposera une carte en adéquation avec le public de cet équipement sportif tant du point de vue prix que nature des mets.

La construction et l'aménagement des locaux dévolus au restaurant/bar ont été conçus pour créer un lieu de convivialité également au sein du Château Tranchère, accueillant actuellement l'école municipale de musique, constituant l'entrée principale du complexe Tennis et du restaurant.

Le futur exploitant bénéficiera donc d'une possibilité d'organisation d'animations, ou d'événementiels à même de permettre la diversification de son activité et son ouverture vers d'autres publics en particulier sportifs.

Il a été décidé de donner à bail commercial ces nouveaux locaux partiellement équipés (chambres froides, hotte aspirante avec moteur à extraction, VMC, portes intérieures, dallage isolé compris tous les réseaux en infrastructure). Le preneur du bail fera son affaire des équipements et travaux éventuels à ses frais.

Les travaux seront soumis pour accord préalable à la commune.

Les clauses particulières du bail à signer précisent la nature de l'activité à exercer dans les locaux afin de garantir l'adéquation du restaurant avec le public du site.

Pour que la collectivité puisse confier l'équipement sous la forme d'un bail commercial, l'emprise du futur restaurant a été déclassée afin qu'il relève du domaine privé de la commune.

La superficie déclassée de 225 m<sup>2</sup> correspond aux aménagements suivants :

- 74 m<sup>2</sup> de terrasse extérieure côté du parvis Tranchère sur la parcelle 119AC 158
- 151 m<sup>2</sup> sur la parcelle 119BC1 répartis pour les aménagements suivants
  - salle de restauration, bar et sanitaires de 67 m<sup>2</sup>
  - Second bar donnant sur le Club-House tennis de 8 m<sup>2</sup>
  - Cuisine ouverte avec vestiaire/sanitaire du personnel de 63 m<sup>2</sup>
  - Locaux techniques de 13 m<sup>2</sup>

Ce déclassement a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal de la Ville de CENON en date du 16 décembre 2015, dont une copie demeure jointe et annexée aux présentes après mention, il a été décidé à l'unanimité de déclasser la partie susvisée pour qu'elle sorte du domaine public de la commune et de l'incorporer dans le domaine privé.

Ceci exposé, il est passé au bail objet des présentes,

### **BAIL COMMERCIAL**

Le "Bailleur" donne à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au "Preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

### **DESIGNATION**

A CENON (33150), 3 rue Simone Bouluguet

Dans un bâtiment accolé au nouveau "Club-house" des Tennis de Palmer, un local à usage de restaurant équipé de chambres frigorifiques et d'une hotte aspirante, avec la jouissance d'une terrasse extérieur située côté Parc Tranchère.

Le tout à aménager et équiper au frais du preneur.

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes

Une aire de stationnement commune aux 2 équipements publics (école de musique, tennis) et du Parc Palmer est aménagée en accès libre, à l'entrée du Château Tranchère, l'ensemble totalisant 80 places y compris celles pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduite).

## **URBANISME**

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte, après visa du "Preneur", les pièces suivantes :

Plan, délibérations, état des risques, diagnostics etc.

Le "Preneur" s'engage à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées aux pièces susvisées.

## **DUREE**

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le ....., pour se terminer le .....

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le "Preneur" a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressé au "Bailleur" au moins six mois avant la fin de la période triennale.

Le bailleur a la même faculté, dans les formes et délai de l'article L. 145-9, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

## **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, par lettre recommandée avec accusé de réception, 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 l'envoi d'une lettre adressée en recommandé avec avis de réception.

Le bailleur doit formuler sa réponse par acte d'huissier dans les trois mois qui suivent la réception de la demande. Faute de quoi elle sera frappée de nullité.

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 reconduction pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

## **DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation d'une activité de restauration et de toutes activités complémentaires, snacking, bar, séminaires, cérémonies diverses.

En aucun cas le preneur ne pourra exercer une activité de type « fast food » avec service au volant.

Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et par écrit du bailleur.

Le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations découlant des dispositions législatives, réglementaires ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité dans les lieux loués.

L'exploitant aura, sous sa responsabilité unique, la gestion des 2 bars : l'un interne à la salle de restauration fonctionnera en lien direct avec l'activité du restaurant.

Le second bar est situé à l'entrée du club house Tennis en communication, avec celui du restaurant.

L'ouverture de cet espace de convivialité sera particulièrement apprécié et utile en journée et soirée ou encore en week-end, notamment en direction des usagers du Complexe tennis ou des visiteurs du site Tranchère, afin d'offrir notamment une prestation simple sous forme de ventes de boissons accompagnée par la production de sandwicherie rapide.

L'exploitation du bar du club house constitue pour le gérant la continuité naturelle du fonctionnement du restaurant en termes d'activité économique.

Aussi, des partenariats techniques sont nécessairement à trouver entre l'exploitant et l'occupant du Tennis, en termes d'ouvertures et de prestations.

Il est rappelé que la salle et les terrasses côté club house ne font pas partie du présent bail.

L'éventuelle fermeture annuelle du restaurant bar sera également déterminée en fonction de l'activité du Complexe Tennis avec une préférence durant la période estivale (août en particulier).

### **CHARGES ET CONDITIONS**

- **ETAT DES LIEUX** - Le "Preneur" prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles le cas échéant expressément envisagées aux présentes.

Un état des lieux a été dressé le jour de la signature du bail et est demeuré annexé aux présentes.

- **ENTRETIEN - REPARATIONS.** - Le "Bailleur" aura à sa charge les réparations afférentes au propriétaire des murs.

Toutes les autres réparations, seront à la seule charge du "Preneur", qui devra maintenir dans un parfait état général l'ensemble du local et de ses dépendances.

En tout état de cause, l'ensemble de l'entretien et des réparations qui incombent aux parties se fera conformément à la législation et la jurisprudence en vigueur.

Le "Preneur" devra aviser immédiatement et par écrit le "Bailleur" de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences éventuelles de sa carence.

- **VISITES PERIODIQUES DES LOCAUX.** - Le "Preneur" s'oblige à laisser le "Bailleur" ou son représentant visiter les lieux à chaque fois que les circonstances l'exigent.

- **GARNISSEMENT.** - Le "Preneur" garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- **TRANSFORMATIONS.** - Le "Preneur" aura à 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 et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires et vacations seront à la charge du "Preneur".

Le tout ainsi qu'il résulte :

. d'un plan des locaux.

. et d'un descriptif technique.

Lesquelles pièces sont demeurées jointes et annexées aux présentes après mention.

Le bailleur autorise expressément le preneur à procéder, sous réserve de l'accord des techniciens (architectes, bureau d'étude, bureau de contrôle) aux travaux susvisés.

Le preneur s'engage expressément à contracter toutes les assurances nécessaires pour couvrir l'ensemble des responsabilités au titre des travaux susvisés.

- **SECURITE** – Le Bailleur informe le preneur que le site des Tennis de Palmer, étant destiné à recevoir du public, il est à ce titre soumis à diverses contraintes de sécurité. Le preneur s'engage par avance à respecter toutes les consignes de sécurité qui pourraient lui être données par la commission chargée de la sécurité, que ces consignes concernent l'équipement des locaux ou le fonctionnement de l'établissement.

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.** - Le "Preneur" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "Bailleur" aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

- **AMELIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le "Preneur", même avec l'autorisation du "Bailleur" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du "Preneur" et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en l'état, sauf accord contraire entre les parties au moment des faits.

- **TRAVAUX.** – Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le "Preneur" souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, 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 ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le "Preneur" ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le "Preneur" devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le "Preneur" ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- **EXPLOITATION.**- Le "Preneur" devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au "Preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du "Bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le restaurant devra être constamment ouvert sauf fermeture d'usage.

- **ENSEIGNES.**- Le "Preneur" ne pourra apposer sur la façade du restaurant des enseignes en rapport direct avec son activité qu'avec l'accord exprès et écrit du bailleur et dont la forme la taille et la couleur s'intégreront parfaitement dans le site.

Le projet d'enseigne devant être préalablement approuvé par l'architecte du bailleur.

- **IMPOTS - CHARGES** -

1°) - Le "Preneur" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le "Bailleur" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer ci-après fixé, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" sa quote-part des charges, notamment :

- la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement (article R145-35 du nouveau code du commerce). Le remboursement des charges aura lieu à première demande sur présentation d'un justificatif.

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

3°) - Le "Preneur" acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le "Bailleur" ne soit jamais inquiété à ce sujet.

- **ASSURANCES.** - Le "Preneur" souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité pendant toute la durée des présentes.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera du tout à toute réquisition du "Bailleur".

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le "Preneur" entraînerait, soit pour le "Bailleur", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le "Preneur" serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le "Bailleur" contre toutes réclamations des tiers.

Le "Preneur" assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le "Preneur" s'engage à souscrire un contrat de 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.

Le "Preneur" renonce à tous recours contre le "Bailleur" et ses assureurs pour les sinistres relevant de tous ces risques.

Le "Preneur" s'engage, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve le bien objet des présentes, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

- **CESSION - SOUS-LOCATION.** - Le "Preneur" ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les lieux en dépendant, en tout ou en partie, sans le consentement du "Bailleur" sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent

bail et ce uniquement pendant la durée restant à courir de la période de neuf ans au cours de laquelle la cession ou la sous-location aura été consentie. Cette clause de garantie solidaire est toutefois plafonnée à 3 ans depuis l'entrée en vigueur de la loi Pinel du 18 juin 2014. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, en présence du "Bailleur". Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession.

- **DESTRUCTION** - Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité ou en partie par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité.

- **VISITE DES LIEUX.**

En cours de bail : se conférer à l'article « visite périodique »

En fin de bail et en cas de vente de l'immeuble : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du "Bailleur" ou de son Notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes. Le "Preneur" souffrira l'apposition sur la vitrine par le "Bailleur" de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Il devra toujours laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- **RESTITUTION DES LIEUX LOUÉS - REMISE DES CLEFS.** - Le "Preneur" rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est, en outre, expressément convenu entre les parties que le "Preneur" devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au "Bailleur" par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la Contribution Economique Territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le "Preneur" devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au "Bailleur" le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du "Preneur" dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au "Preneur", et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du "Preneur" à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le "Preneur" devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord auxdits devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le "Bailleur" pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au "Preneur".

Si le "Preneur" manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront supportés par le "Preneur".

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le "Preneur" s'engage à verser au "Bailleur", qui accepte, des indemnités

journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

A titre dérogatoire avec ce qui vient d'être dit ci-dessus et compte tenu de la nature des locaux donnés à bail (locaux brut) le bailleur accepte de reprendre en l'état toutes les améliorations apportées par le preneur d'origine.

### **CLAUSE DE NON-CONCURRENCE**

Le "Bailleur" s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du "Preneur". Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du "Preneur".

### **NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR**

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

### **TOLERANCES**

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

### **LICENCE**

Il est rappelé aux parties les dispositions des articles L 3331-2 et L 3813-13 du Code de la santé publique, lesquels disposent :

#### **Art. L 3331-2 modifié par ordonnance 2015-1682- art 12 :**

*"Les restaurants qui ne sont pas titulaires d'une licence de débit de boissons à consommer sur place doivent, pour vendre des boissons alcooliques être pourvus de l'une des deux catégories de licence ci-après :*

*1° La "petite licence restaurant" qui permet de vendre des boissons du troisième groupe pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture ;*

*2° La "licence restaurant" proprement dite qui permet de vendre pour consommer sur place toutes les boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.*

*Les établissements dont il s'agit ne sont soumis ni aux interdictions mentionnées aux articles L 3332-1 et L 3332-2, ni à la réglementation établie en application des articles L 3335-1, L 3335-2 et L 3335-8"*

**LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **vingt deux mille huit cent EUROS (22 800,00 €)** que le "Preneur" s'oblige à payer au domicile ou siège du "Bailleur" ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de 1 900 € chacun.

Pour la première année d'exploitation, le loyer est consenti à six mille EUROS (6 000 €) soit 500 € mensuel.

Pour la deuxième année d'exploitation, le loyer est consenti à quatorze mille quatre cent EUROS (14 400€) soit 1 200€ mensuel.

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

Après la première année d'exploitation, le "Preneur" versera au "Bailleur", en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision sera fixée et ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Pour la première année, ces charges seront payées au réel en clôture du premier exercice.

Ce loyer sera payable à terme échu le cinq de chaque mois et pour la première fois le .....

**RETARD DE PAIEMENT**

Sans préjuger de la faculté pour le "Bailleur" d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au "Bailleur" par le "Preneur" en vertu du présent bail, le "Bailleur" bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise le "Preneur" à différer son obligation.

**REVISION DU LOYER**

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-33 et suivants du Code de commerce.

**INDEXATION DU LOYER**

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, conformément aux dispositions de l'article L.145-38 du code du commerce.

A cet effet, le loyer sera automatiquement réajusté par périodes triennales dans le même sens et la même proportion que la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC). Le nouveau montant applicable aux termes de la période triennale à courir, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1°) Le montant du loyer initial ;
- 2°) L'indice ayant servi à établir ce montant ;
- 3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du "Bailleur" dès la publication de l'indice.

Au cas où, à l'expiration d'une année de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette année resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le "Preneur" à se

libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le "Preneur" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à leur échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

### **DEPOT DE GARANTIE**

Le Preneur versera à la ville un dépôt de garantie de 1000€.

### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et conditions ou en cas de non-paiement à son échéance, de l'un quelconque des termes du loyer convenu ou des charges, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat, par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par un acte extrajudiciaire.

Si un mois après ce commandement, le PRENEUR n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable, tout ce qu'il est possible de faire dans ce délai d'un mois, le BAILLEUR pourra lui signifier la résiliation de plein droit du présent bail.

En outre, le "Bailleur" pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

### **SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

Les obligations résultant du présent bail pour le "Preneur" constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

### **TAXE A LA VALEUR AJOUTEE**

Le bailleur déclare vouloir assujettir le bail à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du "Preneur" en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du "Bailleur" en même temps que chaque règlement.

Il reconnaît avoir été averti de l'obligation de souscrire dans le délai de quinzaine de la prise d'effet du présent bail, auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts.

### **PACTE DE PREFERENCE**

Pour le cas où au cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels, le "Preneur" se déciderait à vendre le fonds exploité dans les locaux sus-désignés, il sera tenu de faire connaître au "Bailleur", par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.

A égalité de prix et de conditions, le "Preneur" devra donner la préférence au "Bailleur" sur toutes autres personnes.

En conséquence, le "Bailleur" aura le droit d'exiger que le fonds dont il s'agit lui soit vendu par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, le "Bailleur" aura un délai d'un mois partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au "Preneur" dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Le "Preneur" précise en tant que de besoin que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

En outre, il est convenu :

- qu'en cas de disparition du "Preneur" avant le terme fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses ayants droit et représentants, même s'ils sont incapables, seront tenus d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le bien est attribué, par partage ou licitation, à l'un des héritiers ou représentants du "Preneur", le "Bailleur" ne pourra exercer son droit de préférence qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre ledit bien avant l'expiration du délai de validité de la présente clause.

- qu'en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le "Preneur" ou ses ayants droit et représentants seront tenus, un mois au moins avant l'adjudication, de faire sommation au "Bailleur" par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas, le "Bailleur", pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour le "Bailleur" de se porter adjudicataire de la manière sus-indiquée, le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé.

- que le droit de préférence conféré aux présentes est strictement personnel au "Bailleur", ce droit est intransmissible de quelque manière que ce soit.

En cas d'exercice du droit de préférence, les frais, droits et honoraires de l'acte de cession seront supportés par l'acquéreur.

### **ENVIRONNEMENT**

Le "Bailleur" déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de dépollution totale du site.

Le "Preneur" devra informer le "Bailleur" de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux

installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le "Preneur" devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du "Preneur" pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées pourra permettre au "Bailleur" d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le "Preneur" restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le "Preneur", ayant l'obligation de remettre au "Bailleur" en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le "Bailleur" ne soit pas inquiété sur ces sujets.

### **ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »*

### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES**

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe liée à ce plan de prévention, ainsi déclaré.

## **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

Il n'existe pas, à ce jour, de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes, ainsi qu'il résulte.

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe liée à ce plan de prévention, ainsi déclaré.

## **DECLARATIONS**

Le "Bailleur" déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le "Preneur" atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

## **IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT**

Le Bailleur a informé le "Preneur" de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux et du droit au renouvellement du bail.

En cas de co-preneurs, la même obligation d'immatriculation existe pour chacun d'entre eux, et si certains co-preneurs copropriétaires du fonds de commerce ne l'exploitent pas, ils doivent néanmoins s'immatriculer en qualité de propriétaire non exploitant, sous peine de se voir opposer la même sanction que ci-dessus.

La règle fondamentale d'inscription obligatoire supporte deux exceptions :

- dans le cas d'un fonds recueilli par succession par plusieurs héritiers, il suffit que le co-indivisaire exploitant le fonds soit inscrit ;
- lorsque le fonds dépend d'une communauté entre époux, l'inscription de l'époux exploitant suffit.

## **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "Bailleur" seront supportés par le "Bailleur" qui s'y oblige.

Le "Preneur" ou ses ayants droit devront, en outre, rembourser au "Bailleur" les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du "Preneur" aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

## **ELECTION DE DOMICILE**

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

- Le "Bailleur" au 1 avenue Carnot CS 50027 33152 Cenon Cedex.

- Le "Preneur" 12 Rue des Libellules 33270 Floirac

**JURIDICITION COMPETENTE**

Le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des locaux loués sera seul compétent pour connaître de tout litige relatif à la formation, à l'exécution ou à l'interprétation du présent contrat.

**DONT ACTE sur 14 pages.**

**Comprenant**

**Paraphes**

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

Fait et passé au lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte.

Le preneur

Le bailleur  
Maire de Cenon

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213301195-20200616-2020-53-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/06/2020  
Publication : 17/06/2020