

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commencent à courir le xx/xx/2025 pour se terminer le xx/xx2034.

Toutefois :

- Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale en délivrant congé au Bailleur six (6) mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article L.145-4 du code de commerce ;
- Le Bailleur jouira de la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L145-24 du code de commerce en délivrant congé par acte extrajudiciaire conformément à l'article L.145-9 du code de commerce.

Article 3 - Charges et conditions

Le présent bail est, en outre, consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, notamment :

a) De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction du loyer de ce chef.

Au plus tard un mois après l'entrée de la société locataire dans les lieux, il sera dressé un état des lieux, contradictoirement, entre les parties et à leurs frais.

Le Preneur fera, à ses frais pendant le cours du bail, tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toute nature qui seront nécessaires, y compris les clôtures, carrelages, fermetures, rideaux de fer, bordages, parquets, serrurerie, plomberie, appareils sanitaires, etc., cette liste étant seulement énonciative et nullement limitative.

Le Preneur fera également, à ses frais, tous travaux de mise en conformité, tous aménagements, installations et constructions, à l'exception des travaux concernant le gros œuvre, qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, ou exigés par l'Administration notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers magasins et bureaux, eu égard à l'activité exercée par le preneur dans les lieux loués, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

b) De laisser le Bailleur, ou toutes personnes qu'il délèguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera, pour juger de leur état et aussi pour assurer l'entretien périodique de toutes les installations.

c) De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles meublants, objets mobiliers, marchandises et matériel, en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

d) De souffrir que le Bailleur fasse exécuter aux frais du Preneur dans les lieux loués tous travaux de réparation qui s'avèreraient nécessaires du fait de sa carence, le tout sans pouvoir

prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, excéderait-elle quarante jours.

e) D'acquitter toutes les charges personnelles dont les locataires sont ordinairement tenus, notamment les fluides (eau, électricité, assainissement, téléphone, internet...) les contributions personnelles, de taxe professionnelle, ou toutes celles qui leur seraient substituées, les taxes de toutes natures, ordures ménagères, déversement à l'égout, balayage... ou toutes celles qui viendraient à les remplacer de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et qu'en toute hypothèse le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location, qui sont et demeureront à sa charge.

f) De faire ramoner et nettoyer sous sa responsabilité, toutes les fois qu'elles en auront besoin et au moins une fois l'an, toutes les cheminées dépendant de la location et ne pouvoir se servir de poêles à combustion lente ainsi que de faire nettoyer les chenaux et gouttières.

g) De ne pouvoir établir ni faire établir aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives ni salir et dégrader l'environnement.

Le Preneur jouira du droit d'enseigne sur les surfaces qui seront délimitées en accord avec le bailleur.

La pose d'une enseigne ne pourra se faire que sur demande expresse en respectant le règlement du PLU ou du RNP et des recommandations du Parc Naturel Régional du Verdon. Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au bailleur.

h) De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons ou des allées et venues du personnel employé.

i) De laisser, lors de l'abandon des lieux, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, toutes améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité et en bon état, à moins que le Bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du bailleur, aux frais du preneur.

j) Souscrire tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations ainsi qu'à tous les robinets.

Ne demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'eau, de gaz et d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.

k) Ne pouvoir invoquer la responsabilité du Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans lieux loués ou leurs dépendances.

l) D'exploiter personnellement dans les lieux loués, de façon continue, un fonds de commerce de : 35,16 m².

m) D'obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

n) De ne pouvoir installer : stores extérieurs, tentes, marquises, auvents ou dispositifs analogues sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur, à charge de veiller à leur solidité et de les entretenir en bon état : leur responsabilité civile sera engagée, à l'exclusion de celle du Bailleur, du fait de la mise en place, de l'existence et du fonctionnement desdites installations; toutefois, ils auront le droit de disposer une enseigne professionnelle, sur la façade et à plat, enseigne qui ne pourra pas être lumineuse : elle devra être solide et entretenue en bon état.

o) De rembourser au Bailleur sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toutes natures afférentes aux locaux loués. Ces charges comprendront :

- Les taxes locatives ;
- Un remboursement des prestations et fournitures individuelles ;
- Un remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives énumérées ci-dessous et dont le Preneur bénéficie :
- Les frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, des éléments d'équipement communs et des espaces verts,
- Les frais d'électricité et de chauffage des parties communes,
- Les salaires et charges sociales afférents au personnel chargé d'assurer l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets.

Les taxes locatives comportent notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, la taxe de balayage ou toutes autres similaires susceptibles d'être créées ultérieurement, la moitié du droit de bail de 2,50 %, et de la taxe additionnelle au droit de bail de 2,50 %.

Article 4 - Assurances

a) L'ensemble immobilier sera assuré dans sa totalité en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion et d'attentat, tempête, ouragan, dégâts des eaux, cyclone, chute d'appareils de navigation aérienne, contre les risques de grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage.

b) Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de la couverture des risques précités et du paiement régulier des primes y afférent, dont il justifiera auprès du Bailleur.

Le Preneur adressera au Bailleur un exemplaire des conditions particulières de la police.

c) Le Preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au Bailleur, d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits, partiellement ou en totalité, ou rendus inutilisables, la présente convention, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, ne serait pas résiliée et continuerait à produire tous ses effets.

En conséquence, le Bailleur s'engage à procéder à la reconstruction à neuf du bâtiment et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur.

Le Bailleur devra effectuer cette reconstruction en surface développée équivalente, dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'aide de matériaux de qualité équivalente.

Pendant toute la durée de la reconstruction des locaux totalement ou partiellement détruits, le Preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer, en principal et accessoires s'il en existe. À cet effet, il devra justifier de la souscription d'une police d'assurance à une compagnie notoirement solvable garantissant cette éventualité et déléguer au profit du Bailleur le versement du montant des loyers jusqu'à réintégration dans les lieux.

d) Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, et dans un délai d'un an, la reconstruction à l'équivalent s'avérerait impossible et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité aucune pour le preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

e) Le Preneur fera, en outre, son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tous recours contre le Bailleur.

Il assurera les risques propres à son exploitation, à une compagnie notoirement solvable [incendie, explosion, dégâts des eaux, etc.].

Il fera enfin garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général. Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre Bailleur.

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats ou de notes de couvertures dans le mois de son entrée en jouissance.

Article 5 - Cession

Le preneur a la faculté de céder son droit au présent bail pour la totalité des locaux loués, à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, dans la mesure où ce dernier exerce la même activité, sans que le Bailleur ne puisse s'y opposer ou prétendre à une quelconque indemnité.

Dans tous les autres cas, le Preneur ne pourra céder le droit au présent bail et en totalité sans le consentement exprès par écrit du Bailleur.

La cession devra être constatée par un acte authentique ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé à concourir par une notification qui devra lui être adressée au moins quinze jours à l'avance.

Dans tous les cas, le Preneur restera garant solidaire du cédant de toutes les charges et conditions du bail, notamment du paiement des loyers, charges et accessoires, pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession du bail.

Le Bailleur devra informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai d'un (1) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Article 6 - Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux donnés à bail ni les prêter, même à titre gratuit (sauf à une société de son groupe), sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de bail, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure adressée au Preneur

Il ne pourra donner son fonds en location-gérance, ni se substituer ou y domicilier qui que ce soit.

Article 7 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer annuel hors taxes de quatre mille huit cents euros : 4 800,00 € HT**, soit 400 € par mois HT, que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur par trimestre échu à la demande du Bailleur, le premier paiement aura lieu le xx/xx/2025 pour la période du xx/xx/2025 au xx/xx/2025 les termes étant payables les 01/04, 01/07, 01/09, 01/01.

Le Preneur réglera au Bailleur, en même temps que le loyer principal, la participation aux taxes, **30 €/mois, soit 120 €/trimestre** de charges et prestations afférentes aux locaux loués existantes ou qui viendraient à être créées, notamment l'impôt foncier dont est responsable le Bailleur. Ces charges sont des provisions sur charges et feront l'objet d'une régularisation une fois par an en fonction des dépenses réelles de l'exercice précédent.

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des loyers, charges et impôts quelconques seront payées par virement bancaire ou Paylib (TIPI).

Tous frais de recouvrement, honoraires d'huissiers, engagés par le bailleur seront à la charge exclusive du Preneur.

Article 8 - Option TVA*

Ce loyer sera soumis de plein droit à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), dans le cas où il viendrait à dépasser le seuil de franchise en base de la TVA prévu par l'article 293B du code général des impôts.

Le cas échéant, le « bailleur » facturera au « preneur » le montant de la TVA due sur le loyer, ainsi que celle due sur les charges et les remboursements divers qu'il lui facturera le cas échéant. Cette taxe, ou toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, sera due au taux en vigueur lors de chaque paiement. Elle devra lui être réglée par le « preneur » en même temps que le loyer selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent bail.

Article 9 - Révision annuelle (clause d'échelle mobile)

Le loyer ci-dessus fixé à (4 800, 00 € HT) sera soumis à révision annuelle et sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'Insee.

Sera tenu comme indice de référence initial indice ICC du **xxxxxxxxxxxxx trimestre 202x**, soit (Valeur indice de référence initiale : **xxxx**). L'indice de comparaison servant au calcul de la révision du loyer sera celui du 3e trimestre de l'indice ICC connu au moment de la révision.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision du loyer annuel cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi. À défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par M. le Président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé. Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national ou, à défaut, au niveau de la région.

Article 10 - Dépôt de garantie

Le Preneur versera au bailleur au moment de la signature du présent bail la somme de **1 200,00 € : mille deux cents euros HT** correspondant à trois mois de loyer pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur, dont le bailleur pourra être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagements, remise des clés et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, d'enregistrement notamment.

En aucun cas ce dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du Preneur, le loyer ayant au surplus été fixé en tenant compte de cette disposition.

Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû.

Article 11 - Clause résolutoire

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, y compris de l'indexation, ou en cas d'inobservation de l'une quelconque des clauses du présent contrat, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si, au mépris de cette clause, le Preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par M. le Président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du preneur sans délai. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur sera due au Bailleur.

En cas de résiliation du présent bail pour une quelconque cause imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation sans préjudice du paiement des loyers dus et tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Article 12 - État des lieux

Comme prévu en tête du présent bail, un état des lieux sera établi en présence des représentants du Bailleur et du Preneur lors de la prise d'effet du bail et au moment de son départ.

Article 13 - Restitution des locaux

Avant de déménager, le Preneur devra justifier au Bailleur du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle et de tous les termes de son loyer et de ses accessoires.

Il devra rendre les lieux loués en parfait état ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux de remise en état.

Il sera procédé, en la présence du Preneur, dûment convoqué, 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. Le Preneur sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à première demande du Bailleur.

Article 14 - Réglementation

Le présent bail est soumis aux articles L.145-1 et suivants du code de commerce.

Article 15 - Frais et enregistrement

Les droits d'enregistrement, frais et honoraires des présentes et de leurs avenants seront supportés par le Preneur, qui s'y oblige.

Les soussignés déclarent requérir l'enregistrement du présent bail pour la première période triennale, et le preneur s'oblige à faire lui-même les déclarations et paiements ultérieurs afin que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet ; toutes les amendes ou doubles droits resteront à la charge du preneur.

Article 16 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le Preneur prend l'élection de domicile dans son siège social sise xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Article 17 – 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

- Etat des lieux
- Le cas échéant, règlement de copropriété

Fait à Esparron-de-Verdon, le xx/xx/xxxx, en 3 exemplaires originaux.

Le preneur
les gérants :

Le bailleur, la Commune
d'Esparron-de-Verdon
son Maire en exercice, Guy BURLE

Signatures précédées de « Lu et Approuvé »