



DECISION PRISE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Délégation faite au Président

Réf. : n° P76_2020

Date : le 02 mars 2020

OBJET : Pôle de proximité de la Côte des Isles - Bail commercial pour la location de l'auberge du moulin du Cotentin à Fierville les Mines

Exposé

La Communauté d'Agglomération du Cotentin est propriétaire du site touristique du Moulin du Cotentin à Fierville les Mines. Ce site est notamment composé d'une auberge du terroir.

Il y a lieu de rappeler que ce local est affecté à l'usage d'exploitation à titre principal d'un restaurant avec licence de débit de boissons et qu'il avait été précédemment loué sous la forme d'un bail commercial.

La SARL « les cuisines du Moulin », immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Cherbourg en Cotentin sous le numéro 839932546, déjà attributaire d'un bail dérogatoire précaire pour ce même bien, a sollicité la Communauté d'Agglomération du Cotentin afin de louer cette surface sous la forme d'un bail commercial.

Il est proposé les conditions suivantes :

Type de bail

Bail commercial d'une durée de 9 ans, à compter du 1^{er} janvier 2020, étant précisé que le bail dérogatoire est venu à expiration le 31/12/2019 ;

Etat des lieux

Le preneur prend les locaux loués en l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du propriétaire aucune réparation ni remise en état

Entretien

Le preneur entretiendra les locaux mis à disposition en bon état de réparations locatives, pendant la durée du présent bail et il les rendra de même à la fin dudit bail.

Il aura à sa charge toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par

l'exercice de son activité professionnelle.

Il devra faire son affaire personnelle et à ses frais, de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour le respect des normes de sécurité qui seraient prescrits par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, sans recours contre le propriétaire à ce sujet.

Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de 6 000 € HT, sécable en 12 échéances mensuelles de 500 € hors droits, taxes et charges, payables à terme échu et indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux.

Par ces motifs, le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Vu le Code Général des Collectivités territoriales, notamment l'article L 5211-10,

Vu l'arrêté du Préfet de la Manche du 4 novembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Vu la délibération n° DEL2019_001 du 7 février 2019 portant délégation de pouvoir du Conseil au Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin – Modification n°4,

Vu la délibération n° 2018-074 du 24 mai 2018 fixant le loyer mensuel de location de l'auberge du site touristique de Fierville les Mines,

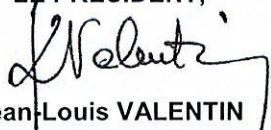
Vu l'avis favorable de la commission de Territoire du 04 décembre 2019,

Considérant le projet d'acte portant renouvellement de bail ci-annexé,

Décide

- **De renouveler** l'occupation desdits locaux au profit de la SARL les Cuisines du Moulin pour l'exploitation de l'auberge du site touristique du moulin du Cotentin, située 23 rue de La lande à Fierville les Mines, à compter du 1^{er} janvier 2020, selon les conditions fixées dans le projet de bail sus-visé.
- **De dire** que les crédits afférents sont prévus et inscrits au budget 40004 – Activités commerciales tourisme :
 - . en dépenses, compte 6226, ligne de crédit 21
 - . en recettes de fonctionnement, compte 752, ligne de crédit 2148
 - . en dépenses de fonctionnement, compte 165, ligne de crédit 4167
 - . en recettes d'investissement, compte 165, ligne de crédit 4165
 - . et en recettes d'investissement, compte 2155, ligne de crédit 4166
- **D'autoriser** le Vice-Président ou le Conseiller Délégué à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente décision.



LE PRESIDENT,

Jean-Louis VALENTIN

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **Communauté d'Agglomération du Cotentin** dont le siège social est situé 8 rue des Vindits 50130 CHERBOURG-EN-COTENTIN, représentée par Monsieur Jean-Marie LINCHENEAU, en sa qualité de 14^{ème} Vice-Président de ladite communauté d'agglomération, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une **décision du Président n° XXX** en date du XXX 2020 ci-annexée.

Ci-après dénommée ci-après « le BAILLEUR »,
D'une part,

ET

La Société dénommée **LES CUISINES DU MOULIN**, société à responsabilité limitée au capital de 3 000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Cherbourg sous le numéro 839320546, dont le siège social est à Fierville les Mines (50580), 23 rue de la Lande, et représentée par Monsieur Gilles BARBÉ, gérant, et Mme Bérandère DESSOLIERS, née CHAMBRELENT, gérante, demeurant ensemble à Denneville (50580), commune nouvelle de Port-Bail sur Mer, 9 route de la Mer, agissant tous deux en leur qualité de cogérants et seuls associés de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la loi et des statuts.

Dénommée ci-après « le PRENEUR »,
D'autre part,

IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes,
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du BAILLEUR ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du PRENEUR par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation de paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié.

Le BAILLEUR seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

EXPOSE

I – Bail dérogatoire du 23 octobre 2018

Aux termes d'un acte reçu par Maître Matthieu BOISSET, notaire à Barneville-Carteret (50270), le 23 octobre 2018, la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN, Etablissement Public de Coopération Intercommunale créé par arrêté de M. le Préfet de la Manche en date du 04 novembre 2016, au siège à Cherbourg en Cotentin (50130), 8 rue des Vindits,

A donné à bail dérogatoire au profit de la société dénommée LES CUISINES DU MOULIN, société à responsabilité limitée au capital de 3 000 €, dont le siège est à FIERVILLE LES MINES (50580) 23 rue de la Lande, identifiée au SIREN sous le numéro 839320546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Cherbourg.

Le bail est consenti et accepté pour une durée de DIX HUIT (18) mois qui a commencé à courir le 1^{er} juillet 2018 pour se terminer le 31 décembre 2019,

Moyennant un loyer annuel de SIX MILLE EUROS (6 000.00 EUR) hors taxe payable en 12 échéances mensuelles de CINQ CENT EUROS (500.00 EUR) chacune,

Le bail autorisait l'activité de RESTAURATION TRADITIONNELLE – RESTAURATION RAPIDE – TRAITEUR – VENTE A EMPORTER.

II – Bail commercial

La Communauté d'Agglomération confère par les présentes un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du code du commerce, au PRENEUR qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

BIEN IMMOBILIER

A FIERVILLE LES MINES (50580) Lieu-dit la Lande,

Un immeuble couvert en ardoises, édifié sur une parcelle cadastrée section ZE numéro 97, composé de :

- Au rez-de-chaussée : une salle de restaurant avec cheminée et entrée du public, une autre salle de restaurant avec cheminée et porte dans le pignon donnant sur le jardin, des sanitaires comprenant un local urinoirs, deux WC dont un accessible aux personnes à mobilité réduite et deux lavabos, un local à usage de chaufferie indépendant, un ensemble de cuisine comprenant une grande pièce à usage de cuisine, une laverie, une légumerie et un local sanitaire du personnel,
- Dans le prolongement sous appentis : un local réserve et un local déchets, vide sur le restaurant, combles perdus au-dessus de la cuisine,
- Au 1^{er} étage accessible par un escalier situé dans la salle de restaurant entrée du public : bureau privé et WC à gauche, une pièce à usage de buanderie avec dégagement à droite
- Une partie du terrain contiguë mis à disposition telle qu'elle apparaît sur le plan joint.

Tel que le bien existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve.

MATERIEL ET MOBILIER

Le matériel et le mobilier se trouvant dans les locaux, selon inventaire établi entre les parties le 30 décembre 2019, dont la liste jointe et annexée aux présentes.

D'un commun accord entre les parties, le matériel et le mobilier propriété du BAILLEUR seront acquis par le PRENEUR à la signature du présent bail.

Les parties s'accordent pour que le matériel et le mobilier qui sont propriété du BAILLEUR soient cédés au PRENEUR contre règlement d'une somme fixée forfaitairement et d'un commun accord à 6 725.68 € TTC, lequel prix sera acquitté par virement par le PRENEUR au profit du BAILLEUR à la signature du présent bail.

LICENCE DE DEBIT DE BOISSONS DE 4^E CATEGORIE

Le BAILLEUR déclare être titulaire d'une licence de débit de boissons de 4^e catégorie, dite licence IV, sur la commune de FIERVILLE LES MINES.

Il déclare mettre à disposition dans le cadre du présent bail cette licence IV au profit du PRENEUR, lequel sera tenu de faire toutes démarches administratives en ce sens auprès de la Préfecture de la Manche et le cas échéant de la mairie de la commune de FIERVILLE LES MINES.

Il est toutefois expressément rappelé que les présentes ne constatent qu'une autorisation d'exploiter la licence pour une durée limitée, et que cette mise à disposition ne saurait être assimilée à un transfert de celle-ci au profit du PRENEUR, la licence IV restant la seule propriété du BAILLEUR.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le bien est loué à usage exclusif de RESTAURATION TRADITIONNELLE – RESTAURATION RAPIDE – TRAITEUR – VENTE A EMPORTER, sous l'enseigne les cuisines du Moulin.

A l'exclusion de tout autre même temporairement. Toutefois, le PRENEUR pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues à l'article L 145-47 du code du commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même code (déspécialisation plénière). Toute modification d'activité devra faire l'objet d'une information écrite transmise au BAILLEUR dont l'accord écrit devra être reçu par la société avant la mise en route de cette nouvelle activité.

Le PRENEUR devra occuper lui-même ce local, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux, ainsi que des réclamations éventuelles de tiers relatives à son activité.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives qui ont commencé à courir depuis le 1^{er} janvier 2020 pour se terminer le 31 décembre 2028.

FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Toutefois, le PRENEUR et le BAILLEUR ont la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

Le PRENEUR bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à expiration de chaque période triennale, et ce au moins avec six mois à l'avance.

En outre, le PRENEUR admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du code du commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'EURL et gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une SARL titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du code du commerce).

Le congé peut être donné par le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le PRENEUR bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le BAILLEUR devra adresser au PRENEUR plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le PRENEUR devra, soit ans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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 se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

RAPPORTS TECHNIQUES

SATURNISME

~~Chacune des parties reconnaît qu'elle est informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949 et dont une partie est à usage d'habitation d'établir un constat de risque d'exposition au plomb.~~

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît qu'elle est informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiquée par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR déclare avoir fait établir le dossier technique amiante par la société EXIM le 10 octobre 2019.

La conclusion est la suivante : dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société EXIM le 10 octobre 2019 et est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes Ce diagnostic n'a pu être finalisé: le propriétaire ou son représentant n'a pas pu nous fournir au moins une année de facture de consommation d'énergie. Conformément aux arrêtés du 8 février 2012, ce DPE est délivré avec une étiquette vierge

Il est précisé que le PRENEUR ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans ce diagnostic.

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R. 134-5-5 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018, dont une copie par extrait demeure jointe et annexée.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2 (faible).

Absence de sinistres avec indemnisation

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le BIEN est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le

Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement : aléa faible.

Le PRENEUR déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles demeure annexée.

INDIVISIBILITE DE LA LOCATION

Dans l'ensemble, les lieux loués forment une location indivisible à titre commercial pour le tout.

CHARGES ET CONDITIONS

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux a été dressé le 30/12/2019 entre les parties et est annexé.

ENTRETIEN - REPARATIONS

Le BAILLEUR aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du PRENEUR, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le PRENEUR devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le PRENEUR devra aviser sans délai et par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués, sauf à en être tenu responsable en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

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 seront à la charge du PRENEUR.

MISES AUX NORMES

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le PRENEUR aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

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.

En cas d'autorisation du BAILLEUR, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

AMELIORATIONS

Tous travaux, embellissements, et améliorations 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, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du PRENEUR.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

TRAVAUX

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le PRENEUR subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR 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 vingt et un 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.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au BAILLEUR.

Afin de satisfaire aux exigences de l'article L145-40-2 alinéa 3 du Code de commerce, le BAILLEUR précise qu'au cours des trois années précédentes, il a fait les travaux suivants :

- Remplacement de menuiseries extérieures – porte d'entrée, fenêtres salle principale et salle secondaire pour un montant total de travaux HT de 10 554.13 €,
- Remplacement des deux groupes frigorifiques pour un montant total de travaux HT de 3 307.68 € HT,
- Remplacement du lave-vaisselle pour un montant HT de 2 710.00 €,
- Remplacement d'un radiateur vertical dans la cuisine et mise en conformité PMR pour un montant HT de 1 118.90 € HT,
- La réfection de peintures dans la salle principale et dans la cuisine pour un montant HT de 1 339.00 €.
- Remplacement du chauffe-eau pour un montant de 1 186.13 € HT

Aussi, le BAILLEUR indique qu'il envisage dans les trois prochaines années d'effectuer les travaux suivants (liste et budget prévisionnel) :

- Remplacement portes de services
- Remplacement de menuiseries extérieures

Pour un montant estimatif total HT de 8 000.00 €.

Ces informations doivent être communiquées au locataire PRENEUR dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du PRENEUR, le BAILLEUR lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

JOUISSANCE DES LIEUX

Le PRENEUR devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, 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 ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra 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 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 magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les **parties extérieures et intérieures des établissements** et installations, et concerne les circulations, **une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.**

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le BAILLEUR déclare et garantit que le BIEN est classé en établissement recevant du public, catégorie 5.

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

ENSEIGNES

Le PRENEUR pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du PRENEUR. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le PRENEUR devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

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 **paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises**.

2°) - En sus du loyer, le PRENEUR **remboursera au BAILLEUR** :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, **en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement** ;

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;

- 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.

4°) - Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du BAILLEUR, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le BAILLEUR communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Les parties conviennent expressément de se référer à la liste des charges récupérables fixée par le décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et relative aux baux d'habitation.

Pour satisfaire à l'obligation de l'article L 145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce, un inventaire détaillé des charges, impôts, taxes et redevances précisant leur répartition entre le parties, est établi et annexé au présent bail.

ASSURANCES

Le PRENEUR souscrita sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple 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 bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et

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 s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du PRENEUR, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

CESSION - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au bail sauf à un acquéreur de son fonds de commerce, ni sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

En cas de cession du bail, le PRENEUR demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location. 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.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le BAILLEUR sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du BAILLEUR, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

DESTRUCTION

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le PRENEUR pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit sa résiliation totale du bail.

VISITE DES LIEUX

En cours de bail : Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année en prévenant au préalable le PRENEUR de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente: Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le PRENEUR supportera 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 : Le PRENEUR devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

RESTITUTION DES LIEUX - 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 BAILLEUR, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le PRENEUR le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

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 taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

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.

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 sur ces 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 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 stipulation de pénalité, 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, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le PRENEUR se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cinquante euros (50,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

INTERDICTION AU BAILLEUR

Le BAILLEUR s'interdit pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, d'exploiter, directement ou indirectement 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 d'un immeuble pour l'exploitation d'un tel commerce.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de cinq kilomètres du lieu d'exploitation du local loué.

En cas de non-respect de cet engagement, le PRENEUR pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

TOLERANCES

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

LOIS ET RÈGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel HORS TAXES de 6 000.00 € (SIX MILLE EUROS) que le PRENEUR s'oblige à payer au siège du BAILLEUR, en douze termes égaux de 500.00€ (CINQ CENT EUROS HT) chacun.

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

Le PRENEUR versera au BAILLEUR, en même temps que chaque terme de loyer, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée de 20% soit des échéances mensuelles TTC de 600.00 €.

Ce loyer sera payable mensuellement à terme échu le 1^{er} de chaque mois et sera payé pour la première fois le 1^{er} février 2020.

RÉVISION LÉGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

Le loyer sera indexé sur l'**indice trimestriel des loyers commerciaux** publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans, (soit pour la **prochaine révision le 1^{er} janvier 2023**), le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice de base connu à ce jour est celui du 3^e trimestre de l'année 2019 soit 115.60.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le PRENEUR à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à 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

Il est précisé qu'à la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le PRENEUR a remis, lors de son entrée en jouissance au BAILLEUR qui le reconnaît, une somme de 600.00 € (SIX CENT EUROS), montant d'un loyer TTC, à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En cas de cession du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le cédant devra transmettre le dépôt de garantie au cessionnaire afin que ce dernier, en sa qualité de nouveau BAILLEUR, profite des droits et supporte les obligations attachés à celui-ci, le cessionnaire devant alors se substituer purement et simplement au cédant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR en place de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le PRENEUR de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le BAILLEUR, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au PRENEUR ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation. À peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le BAILLEUR d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au PRENEUR pour régulariser la situation.

Si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le BAILLEUR. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le PRENEUR s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le BAILLEUR dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

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. Etant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que je juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le BAILLEUR ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

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 présent bail est soumis de plein droit au régime de la TVA conformément à l'article 256 A du Code Général des Impôts.

Les parties s'engagent à se soumettre à l'ensemble des obligations de déclaration et de comptabilité.

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le PRENEUR bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de référence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le PRENEUR veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du BAILLEUR en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le BAILLEUR : en son siège.
- Le PRENEUR : dans les locaux objets du présent bail.

CONTENTIEUX

En cas de litige survenant dans l'application des dispositions de la convention, les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable avant de saisir la juridiction compétente.

Fait à Cherbourg en Cotentin, en deux exemplaires originaux, le XXXX.

Le Vice-Président

La société représentée par ses gérants

Jean-Marie LINCHENEAU

Gilles Barbé Bérangère DESSOLIERS

Annexe 1 - INVENTAIRE DES CHARGES, IMPOTS ET TAXES

A la charge du preneur :

- la taxe foncière,
- **les taxes additionnelles à la taxe foncière, au rang desquels figurent la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les impôts taxes et redevances liées à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont l locataire bénéficie directement ou indirectement,**
- les dépenses de consommation, c'est-à-dire chauffage, eau, gaz, électricité,
- les taxes afférentes à son activité,
- les charges nécessaires à l'exploitation de son commerce.

A la charge du bailleur :

- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble

PROJET

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état. Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° **DDTM - SETRIS - 2014 - 06** du **09 10 14** mis à jour le **27 10 18**
 Adresse de l'immeuble code postal ou Insee commune
21 rue de la Lande - 50580 FIERVILLE LES MINES

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- | | | | | |
|---|--|------------------|----------|------|
| ■ | L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N | ¹ oui | non | × |
| | prescrit | anticipé | approuvé | date |
| | | | | |
| | | | | |
| | ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : | | | |
| | | inondations | autres | |
| > | L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN | ² oui | non | |
| | ² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés | oui | non | |
| ■ | L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N | ¹ oui | non | × |
| | prescrit | anticipé | approuvé | date |
| | | | | |
| | | | | |
| | ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : | | | |
| | | inondations | autres | |
| > | L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN | ² oui | non | |
| | ² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés | oui | non | |

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

- | | | | | |
|---|--|----------------------|----------|------|
| > | L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M | ³ oui | non | × |
| | prescrit | anticipé | approuvé | date |
| | | | | |
| | | | | |
| | ³ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : | | | |
| | | mouvement de terrain | autres | |
| > | L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM | ⁴ oui | non | |
| | ⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés | oui | non | |

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

- | | | | | |
|---|---|------------------|----------------------|---|
| > | L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé | ⁵ oui | non | × |
| | ⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à : | | | |
| | effet toxique | effet thermique | effet de surpression | |
| > | L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé | oui | non | × |
| > | L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement | oui | non | × |
| > | L'immeuble est situé en zone de prescription | ⁶ oui | non | × |
| | ⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés | oui | non | |
| | ⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. | oui | non | |

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- > L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en
- | | | | | |
|------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| zone 1
très faible | zone 2 <input checked="" type="checkbox"/>
faible | zone 3
modérée | zone 4
moyenne | zone 5
forte |
|------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|------------------------|

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

- > L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3
- | | |
|------------|--|
| oui | non <input checked="" type="checkbox"/>
niveau 2 |
|------------|--|

Information relative à la pollution de sols

- > Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)
- | | |
|------------|--|
| oui | non <input checked="" type="checkbox"/> |
|------------|--|

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*
* catastrophe naturelle minière ou technologique

- > L'information est mentionnée dans l'acte de vente
- | | |
|------------|--|
| oui | non <input checked="" type="checkbox"/> |
|------------|--|

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

vendeur / bailleur

date / lieu

acquéreur / locataire

information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus... consultez le site Internet :
www.georisques.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 09/03/2020


Reçu en préfecture le 09/03/2020

Affiché le 14/03/2020 SLO

ID : 050-200067205-20200302-P76_2020-AR

INVENTAIRE MATERIEL AUBERGE - DECEMBRE 2019

Verres		annotations
Verre à vin petit pied Normandie	86	
Verre à eau petit pied Normandie	85	
Verre à grand pied	48	
Verre à eau sans pied	39	
Verres à pied autres	17	
verre à bière 1664 25 cl	14	
verre à bière 1664 50 cl	5	
verre à bière Affligen	9	
verre à bière Heineken 25	12	
verre à Périers	9	
verre à Schweppes	5	
verre à Coca	9	
verre à Orangina	2	
verre à Campbell	3	
verre shooter PM	13	
verre shooter GM	10	
verre à cognac PM	39	
verre à cognac GM	2	
verre à whisky tube	15	
verres divers martini, whisky, cocktail	16	
verre à Ricard	5	
flûte	31	
flûte # modèles	8	
moque à cidre	14	
Carafes et autres		
bouteille à rhum	13	
bouteille à eau multicolore 1 l	7	
carafe à eau 50 cl	1	
Carafe à eau 1 l	4	
carafe à vin 50 cl	7	
pichet 25 cl	6	
pichet Ricard	2	
seau rafraichisseur	7	
salière, poivrière	47	
Assiettes		
assiette plate blanche diam 30	37	
assiette plate carrée 25	50	
assiette plate ovale blanche 30	13	
assietteplate transparent 30	33	
assiette creuse blanche	52	
Dessert		
assiette à dessert blanche 22	48	
assiette à dessert blanche	14	ébréchées
assiette à dessert blanche arcopal	8	
assiette à dessert blanche porcelaine	27	
assiette carrée à glace Carte d'or	25	
plat glace banana split	6	

coupe à glace basse Carte d'Or	24	Envoyé en préfecture le 09/03/2020 Reçu en préfecture le 09/03/2020 Affiché le  ID : 050-200067205-20200302-P76_2020-AR
coupe à glace haute Carte d'Or	29	
assiette rectangle café gourmand	8 dont 2 ébréchée	
Couverts		
couteau à viande	33	
couteau métal	229	
fourchette # modèles	236	
petite fourchette 3 dents	12	
pic à crustacé	23	
cuillère grand modèle	48	
cuillère petit modèle	38	
cuillère à glace longue	59	
vaisselle pour café/thé		
Tasse expresso Kimbo	15	
Tasse GM Kimbo	26	
Tasse expresso Henri	24	
Tasse GM Henri	9	
tasse expresso Lavazza	33	
tasse Lavazza GM	12	
soucoupe Kimbo	18	
soucoupe blanche PM	31	
Soucoupe blanche GM	21	
soucoupes noires PM	59	
Théière individuelle	7	
Vaisselle spéciale		
bol	2	
bol cacahuètes transparent	6	
ramequin carré #modèles	7	
ramequin transparent	29	
ramequin terre crème brûlée	5	
plat porcelaine crème brûlée	6	
Marmites 8/10 cm	16	
Mini soupière diam 5 cm	2	
Mini soupière diam 10 cm	7	
Mini plat à gratin	5	
Vaisselle de cuisine		
petit saladier	2	
plat à terrine long 20 cm	5	
moule inox individ (emporte pièce)rond	27	
moule inox individ (emporte pièce)carré	2	
moule inox gateaux (cercle)	2	
plat plat inox ovale	1	
plat creux inox ovale PM	3	
plat creux inox ovale moyen	3	
plat creux inox ovale GM	4	
Casserole haute inox(style pichet) 1 l	2	
Casserole haute inox(style pichet) 2 l	6	
Casserole haute inox(style pichet) 3 l	1	
plat pour bain-marie ou étuve PM	3	
plat pour bain-marie ou étuve Moyen	5	
plat pour bain-marie ou étuve GM	2	
poêle rectangle fonte pour grill	3	

casserole PM	4	
casserole moyenne	2	
casserole GM	3	
sauteuse	3	
Plat four rectangle GM + grilles et couvercles	10	
Plat égouttoir rectangle	1	
poêles ronde 5 tailles différentes	19	
Cul de poule	4	
Diverses boites plastiques + couvercles	8	
grand chinois	2	
<u>Petits ustensiles de cuisine</u>		
passoire (égouttoir) inox	4	
boule à glace(style pelle)	2	
couteau à pain	2	
couteaux divers	36	
écumoire	2	
grande écumoire	1	
louche PM	3	
louche GM	3	
louche XL	1	
écumoire à frites	1	
fourchette à viande	1	
fouet inox	3	
fusil d'affûtage	2	
pince à crabe (casse noix) inox	3	
<u>Matériel et électro</u>		
machine à couper les frites mécanique	1	
Eminceur à chips, légumes	2	
épluche pomme mécanique neuf	1	
moulin à légume manuel	1	
essoreuse à salade plastique manuelle XL	1	
chambres froides	2	1 chambre froide remplacée en 2018
pétrisseur dito sama B20 avec accessoires	1	(valeur 1 179 € HT)
robot batteur Kenwood professionnel	1	
lave vaisselle Electrolux NHT8	1	neuf acquis en 2018 (valeur 2 710 € HT)
Machine à café / expresso La Cimbali	1	
friteuse Philips petit modèle	1	
friteuse électrique ElFramo	1	
frigo double porte	1	
Four mixte Fagor advance AE-061	1	
sèche-linge BEKO 6 kg	1	
hotte inox 1 filtre (au dessus du four)	1	
hotte inox 4 filtres(au dessus friteuse, piano..)	1	
micro onde ITM international alimentaire	1	
desserte à plateau à roulettes inox	1	
étagère inox / plastique (chambre froide)GM	2	
étagère inox / plastique (chambre froide)PM	2	
Support inox pour four avec desserte plats	1	
plan de travail inox support 2 galettières +	1	
gazinière 2 feux Ambassade de Bourgogne	1	
piano Mareno 2 feux gaz + four	1	
Desserte réfrigérée 2 portes inox	1	hors service
plan de travail inox	1	
support à roulettes inox pour assiettes	1	


Envoyé en préfecture le 09/03/2020

Reçu en préfecture le 09/03/2020

Affiché le

SLO

ID : 050-200067205-20200302-P76_2020-AR

lave main inox	1		Envoyé en préfecture le 09/03/2020 Reçu en préfecture le 09/03/2020 Affiché le  ID : 050-200067205-20200302-P76_2020-AR
évier inox 1 bac + égouttoir	1		
évier inox 2 bacs + égouttoir	1		
étagères inox GM	5		
étagères inox MM	3		
étagères inox PM	3		
armoire plan de travail 2 portes inox	1		
plan de travail inox 1 étagère support cafetière	1		
petite desserte carrée inox	1		
Bar/ salle restaurant			
frigo de bar Eurocold	1		
caisse enregistreuse Casio	1		
armoire à vin Frionor 4 étagères	1	hors service	
alvéole 6 bouteilles	5		
Mobilier restaurant			
table bois 4 pers	5		
table bois 2 pers	6		
chaise bois	30	usagées	
Divers			
chevalet support tableau menu	1		
chevalet ardoise	1		
ardoise menu	4		
plateau de bar	4	usagés	
soucoupe pour addition	10		
grille support 90 bouteilles	2		
Etagère plastique noire	3		
bougeoir	5		
Mini pot fleur terre	5		
Carré d'ardoise pour tapas etc	4		
Lutin menus	5		
photophore	2		
porte manteau bois	2		
meuble à langer	1		
chaise haute bébé	1		
fauteuil jardin plastique	50	usagées	
table (4 pers) plastique	15	usagées	
table pique nique bois	2		
bar bois extérieur	1		
		Fait à Barneville-Carteret, le 30/12/2019	
Le Preneur	le Propriétaire		
la société "les Cuisines du Moulin"	par délégation de M. le Président		
représentée par M. Gilles Barbé et	de la Communauté d'Agglomération du Cotentin		
Mme Bérange Dessoliers	le Vice-Président,		
		M. Jean-Marie LINCHEAU	

AUBERGE DE FIERVILLE LES MINES ETAT DES LIEUX

Date :

Pièce : salle de restaurant 1

Descriptif	Eléments	Remarques
Peinture murale Revêtements muraux	peinture	peinture de la salle principale refaite en 2015
carrelage sols Seuils de portes	tomettes	
Plomberie Sanitaire Equipements mobilier	voir inventaire	
Electricité Téléphone		
Chauffage V.M.C (Ventilation)	chauffage par le sol VMC	
Menuiserie Intérieure Plâtre-Plafond	plafond état d'usage	
Menuiseries extérieures Fermetures	1 porte principale en PVC 1 fenêtre en façade en PVC 1 fenêtre en façade au-dessus de la porte d'entrée en bois peint 2 fenêtres côté cour en bois peint	Fenêtre à remplacer Montants de la fenêtre gauche à réparer (infiltrations)

Pièce : salle de restaurant 2

Descriptif	Eléments	Remarques
Peinture Revêtements muraux	peinture blanche	traces d'humidité sur les murs à repeindre
Revêtements sols Seuils de portes	tomettes	
Plomberie Sanitaire Equipements - mobilier	voir inventaire	
Electricité Téléphone		
Chauffage V.M.C (Ventilation)	chauffage par le sol VMC	
Menuiserie Intérieure Plâtre-Plafond	plafond état d'usage	
Menuiseries Extérieures Fermetures	2 portes en bois peint 1 fenêtre PVC	

Pièce : sanitaires rez-de-chaussée

Descriptif	Eléments	Remarques
Peinture Revêtements muraux	peinture	
Revêtements sols Faïence Seuils de portes	carrelage gris faïence grise (peinture grise)	
Plomberie Sanitaires	2 lavabos PMR 1 sanitaire PMR 1 urinoir	lavabos PMR remplacés en 2017
Electricité	1 sèche-mains électrique	
Chauffage V.M.C (Ventilation)	chauffage par le sol VMC	
Menuiseries intérieures Plâtre-Plafond	peintures	

Pièce : cuisine de l'auberge

Descriptif	Eléments	Remarques
Peinture Revêtements muraux	peinture	peinture plafond refaite en 2017
Revêtements sols Faïence Seuils de portes	carrelage gris faïence blanche	carrelage abimé en plusieurs endroits (derrière éléments de chauffe et plinthe) joints faïence à refaire
Plomberie Sanitaire Equipements - mobilier	1 évier inox 1 bac 1 évier inox 2 bacs 1 lave-mains voir inventaire	1 lave-vaisselle remplacé en 2018
Electricité Téléphone		
Chauffage V.M.C (Ventilation)	2 radiateurs muraux VMC	1 radiateur remplacé en 2017 1 radiateur présentant des signes de corrosion
Menuiseries intérieures Plâtre-Plafond	2 portes bois	pièces d'huisseries cuisine abîmés
Menuiseries extérieures Fermetures	1 porte extérieure en bois peint 1 fenêtre en bois peint	porte extérieure à remplacer

Pièce : chambres froides

Descriptif	Eléments	Remarques
Peinture Revêtements muraux	peinture	peinture plafond et murs refaite en 2017
Revêtements sols Faïence Seuils de portes	carrelage gris	
Plomberie Sanitaire Équipement	2 chambres froides	1 chambre froide réparée en 2017 1 moteur chambre froide remplacé en 2018
Electricité Téléphone	1 armoire électrique	
Chauffage V.M.C (Ventilation)	VMC	
Menuiseries intérieures Plâtre-Plafond	1 porte bois peint	pieds des huisseries cuisine abîmés
Menuiseries extérieures Fermetures	1 porte extérieure en bois peint	porte à repeindre

Pièce : sanitaires cuisine

Descriptif	Eléments	Remarques
Peinture Revêtements muraux	peinture	
Revêtements sols Faïence Seuils de portes	carrelage gris faïence blanche	
Plomberie Sanitaires	1 lavabo 1 sanitaire	
Electricité		
Chauffage V.M.C (Ventilation)	VMC	Pas de sèche mains électrique Pas de chauffage par le sol
Menuiseries intérieures Plâtre-Plafond		

Pièce : bureau/buanderie étage

Descriptif	Eléments	Remarques
Peinture Revêtements muraux	peinture	
Revêtements sols Faïence Seuils de portes	carrelage	
Plomberie Sanitaire		
Electricité Téléphone Equipement	1 sèche linge	
Chauffage V.M.C (Ventilation)	1 convecteur	
Menuiseries intérieures Plâtre-Plafond	1 porte bois	
Menuiseries extérieures Fermetures	1 fenêtre bois peint	traces d'humidité dans l'encadrement de la fenêtre et placoplâtre abimé par le système d'ouverture de la fenêtre

Pièce : bureau étage

Descriptif	Eléments	Remarques
Peinture Revêtements muraux	peinture	
Revêtements sols Faïence Seuils de portes	carrelage	
Plomberie Sanitaire Equipements - mobilier		
Electricité Téléphone		
Chauffage V.M.C (Ventilation)	1 convecteur	
Menuiseries intérieures Plâtre-Plafond	1 porte bois	
Menuiseries extérieures Fermetures	1 fenêtre bois peint	

Pièce : sanitaires étage

Descriptif	Eléments	Remarques
Peinture Revêtements muraux	peinture	
Revêtements sols Faïence Seuils de portes	carrelage	
Plomberie Sanitaire	1 sanitaire 1 douche	dispositif chasse d'eau cassé trace d'humidité dans le bac à douche
Electricité Téléphone		
Chauffage V.M.C (Ventilation)		
Menuiseries intérieures Plâtre-Plafond	1 porte bois	1 serrure à remplacer
Menuiseries extérieures Fermetures	néant	

OBSERVATIONS:

Le Propriétaire :

Par délégation de M. le Président
 de la communauté d'Agglomération
 Du Cotentin
 Le Vice-Président,

Le Preneur :

la société « les Cuisines du Moulin »
 représentée par M. Gilles BARBE
 et Mme Bérangère DESSOLIERS

Jean-Marie LINCHENEAU

