

BAIL COMMERCIAL

Entre

la commune de Gonfreville l'Orcher, représentée par son maire M. Alban BRUNEAU agissant en vertu de la délibération du conseil municipal DEL 2018-05-05 déléguant certaines attributions au maire et d'une décision en date du 02 mars 2020.

ci-après désignée « le Bailleur », d'une part

et

la société L'ANGLE D'ORCHER, au capital social de 2 000,00 €, sise 16 rue Maurice Thorez 76700 GONFREVILLE L 'ORCHER

Inscrite au registre du commerce sous le n°880346432

Représentée par Madame Peggy LAMOTTE, née au HAVRE, le 15/07/1977, de nationalité française, demeurant à LE HAVRE (76600).

ci-après désignée « le Preneur », d'autre part

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

Le bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce et dans les conditions ci-après, au preneur qui accepte, une maison à usage mixte de commerce et d'habitation située à GONFREVILLE L'ORCHER 16 rue Maurice Thorez, cadastré section AI, numéro 110 dont la désignation suit :

a. Partie de l'immeuble à usage de commerce (surface utile 269,77 m²)

Une partie BAR BRASSERIE (176,92m²) comprenant :

- En rez-de-jardin : une surface secondaire de 78,91 m² (un sas, une cuisine, une lingerie, une cave)
- Au rez-de-chaussée : une surface principale de 77,66 m² (un bar, une véranda, des sanitaires adaptés)
- A l'étage : une surface secondaire de 20,35 m² (2 greniers)

Une partie SALLE DE RÉCEPTION (92,85 m²) comprenant :

- Une surface principale de 80,50 m² (une grande salle, un espace bar, un espace vestiaire, un office, un sas, des sanitaires pour personnes handicapées)
- Une surface secondaire de 12,35 m² (un rangement mobilier, un bureau d'accueil)

Soit une surface totale principale de 176,92 m² et une surface totale secondaire de 92,85 m², soit une surface utile d'exploitation de 269,77 m².

Le tout représentant une surface totale de 332 m².

b. Partie de l'immeuble à usage d'habitation attenante au commerce (surface habitable 62,35 m²)

- En rez-de-jardin : une cuisine (8,21m²), une salle à manger et séjour (9,57m²)
- A l'étage : 3 chambres (11,83m²) ; 11,87m² ; 11,54m²), un palier (3,54m²) ; une salle de bains (4,63m²) ; des toilettes (1,16m²)

Une partie ESPACES PRIVATIFS EXTÉRIEURS comprenant :

- Terrasse : 21,98 m²
- Cour : 141,75 m²
- Espaces verts : 219,13 m²

Toute erreur dans cette désignation, inférieure à 20%, ne peut justifier une diminution du loyer.

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités avant la signature du présent contrat.

Article 2 : Durée

Le présent bail est soumis au statut des baux commerciaux résultant du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 et des textes modificatifs subséquents.

Il est consenti et accepté pour une durée de 9 (neuf) années entières et consécutives qui commenceront à courir à la date de signature du présent bail.

En application des dispositions de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953, le preneur aura seul la faculté de dénoncer le bail à l'expiration de chaque période triennale. Il devra signifier son congé par courrier recommandé au moins six mois à l'avance.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du décret précité, afin de construire ou de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter les travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, de réaliser tout projet d'intérêt général : voirie, réseaux, équipements collectifs.

Article 3 : Activité autorisée

Les locaux sont destinés à l'exercice de l'exploitation d'un bar/restaurant et d'une salle des fêtes, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le logement, lié à l'activité commerciale, ne bénéficiera d'aucun changement d'affectation.

Article 4 : État des lieux

Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en l'état ni réparations autres que celles qui seraient nécessaires pour que les biens loués soient clos et couverts, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour vices de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations et autre causes quelconques intéressant l'état des biens.

Le preneur se déclare prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais toutes les réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux, même celles résultant de la vétusté et de l'usure.

Article 5 : Entretien

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien telles que définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987 joint en annexe. Ces réparations et cet entretien devront être accomplis dans le respect des normes en vigueur. Le preneur devra rendre les lieux en bon état à l'expiration du bail.

Le preneur aura à sa charge l'entretien courant, ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les vitres, parquets, boiserie, plomberie. Le remplacement de ces objets sera à la charge exclusive du preneur et ce, même si leur remplacement était rendu nécessaire par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative.

Il sera responsable des accidents causés par et à ses objets. Il prendra toutes précautions pour éviter le gel de tous appareils, conduites et canalisations. Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage. L'entretien de la vitrine (le cas échéant) sera entièrement à la charge du preneur, y compris le rideau de fermeture, les vitreries, boiserie, peintures, stores.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toutes réparations à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravations résultant de son silence ou de son retard.

Article 6 : Réparations et travaux dans l'immeuble

Le preneur supportera, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations, travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité, ni diminution du loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche, la réparation des fuites de toute nature, des fissures dans les conduits de cheminée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc., dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

Article 7 : Transformations et améliorations par le preneur

Le preneur ne pourra opérer dans les locaux, sans le consentement écrit du bailleur, aucune démolition, construction, changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouvertures. En cas d'autorisation, ces travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins qu'il ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du preneur.

Le preneur ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés sans le consentement du bailleur, lesdits travaux se trouvant incorporés, du fait de leur exécution, aux biens et le preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

Les équipements, matériels et installations mobiles installés par le preneur, resteront sa propriété et devront être enlevés lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état et de supprimer toute trace de leur emplacement.

Article 8 : Assurances

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris de glace et le dégât des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises et glaces.

Ces polices devront, en outre, couvrir le recours des tiers et des voisins et comporter une renonciation expresse à tous recours contre le bailleur avec mention de cette renonciation.

Le preneur devra également s'assurer en tant que locataire-occupant et ce, de manière satisfaisante, contre le risque de responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des lieux, soit du fait de l'usage des aménagements ou des installations, soit du fait de ses préposés.

Il devra payer les primes et cotisations et en justifier à la première demande du bailleur, supporter ou rembourser toute surprime qui serait réclamée de son fait au bailleur.

Article 9 : Impôts et taxes

Le preneur devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes personnelles et en justifier à toute demande du bailleur, notamment en fin de bail avant tout enlèvement des mobiliers, matériels et marchandises.

Le preneur remboursera au bailleur l'impôt foncier afférent aux lieux loués.

Article 10 : Respect des prescriptions administratives

Le preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne puisse être inquiété, ni recherché.

Le preneur ne devra rien faire qui puisse troubler l'environnement. Il devra prendre toutes précautions pour éviter les bruits et odeurs, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires... et veiller au respect de toutes les règles d'hygiène, de salubrité et de protection de la nature.

Article 11 : Servitude de passage

Le preneur est tenu de respecter le droit de passage de la propriété avoisinante. Lors de l'acquisition des locaux par la ville de Gonfreville l'Orcher, il a été introduit les dispositions suivantes :

« Les parties boisées de l'immeuble. A ce sujet, le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est pas atteint d'un quelconque parasite du bois.

De plus, il souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, déclarées ou non déclarées qui pourraient exister à la charge de l'immeuble vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe à ses risques et périls, sans recours contre LE VENDEUR et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de la loi ou de titres réguliers non prescrits et sans qu'elle ne puisse nuire ou préjudicier aux droits auxquels l'acquéreur peut légalement prétendre.

A cet égard, « le vendeur » déclare qu'à sa connaissance, les biens vendus ne sont grevés d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux des plans d'urbanisme ou de la loi, qu'il n'a passé aucune convention ni laissé établir aucun droit ayant trait d'une manière directe ou indirecte à l'apposition ou l'utilisation d'un moyen quelconque de publicité commerciale ou autre sur l'immeuble.

Le 2ème lot aura droit de passage à pied ou à cheval et en voiture, mais de jour seulement à travers la cour dépendant du 1^{er} lot pour accéder du 2ème lot à la route ou inversement. Le droit de passage ne pourra être utilisé que pour la manutention et le transport d'objets ou de matériaux volumineux ou salissants qui ne pourraient être introduits commodément dans l'immeuble par la porte située au 1^{er} étage et ouvrant sur la route, et ce de manière la plus directe.

L'accès au jardin faisant partie du 2ème lot se fera par la sente communale formant à l'est le 1^{er} lot au moyen d'une porte et d'un escalier à établir par l'acquéreur du 2ème à lot l'angle sud est du jardin du 1^{er} lot, à ses frais, et par un droit de passage de 2m de largeur sur la partie sud dudit jardin. En aucun cas l'accès au jardin ne pourra se faire en traversant la cour dépendant du 1^{er} lot.

Le 2ème lot aura droit à la pompe située sur le 1^{er} lot avec accès à cette pompe par le chemine plus court.

L'entretien et s'y il y a lieu la réparation ou le remplacement éventuel de cette pompe seront supportés à frais communs par les propriétaires des 1^{er} et 2ème lots.»

Article 12 : Exploitation

Le preneur devra l'exploitation en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y rapporter.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques, notamment des produits explosifs et inflammables ou dégageant des odeurs désagréables, ni faire aucun déchargement ou déballage, même temporairement, à l'extérieur des lieux.

Les autorisations qui seraient données par le bailleur ne pourront en aucun cas engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir du fait des installations réalisées par le preneur.

Le preneur aura le droit d'apposer sur les façades extérieures toutes enseignes publicitaires de son choix, à condition qu'elles ne débordent pas des façades et qu'elles soient placées de manière à ne provoquer aucune gêne au voisinage. L'installation de ces enseignes sera faite aux frais et aux risques et périls du preneur, celui-ci devra veiller à ce qu'elles soient solidement maintenues. Il devra les entretenir en parfait état et sera responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner aux tiers.

De plus, le preneur pourra apposer 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.

Article 13 : Réclamation des tiers ou contre des tiers

Le preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruit, odeurs, émanations, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Il fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux, de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le bailleur puisse être recherché.

Au cas où le bailleur aurait néanmoins à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Article 14 : Visite des lieux

Le locataire devra laisser le bailleur, les agents municipaux, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, à charge pour le bailleur de prévenir le locataire 24 heures à l'avance, sauf extrême urgence.

Dans les six mois précédant sa sortie, le preneur devra laisser visiter les locaux aux personnes qui se présenteront pour louer. Il devra, en outre, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer. Ce même droit de visite et d'affichage existera en cas de mise en vente des locaux.

Article 15 : Remise des clés

Le preneur rendra les clés le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement, si celui-ci le précède, nonobstant tout délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu.

Le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance. Au plus tard le jour de l'expiration du bail, il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué, à l'état des lieux et au relevé descriptif et estimatif des réparations à effectuer incombant au preneur.

Au cas où le preneur, dûment convoqué, ne serait pas présent aux date et heure fixées, l'état des lieux et des réparations pourra être effectué hors sa présence, à la première date utile.

Article 16 : Gardiennage

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Article 17 : Interruption dans les services collectifs

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité et dans tous autres services collectifs extérieurs à l'immeuble.

Le bailleur n'est pas tenu de prévenir le preneur de ces interruptions.

Article 18 : Destruction des locaux loués

Si les locaux viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le bail pourra être résilié sans indemnité, à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice pour le bailleur de ses droits éventuels contre le preneur, si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Article 19 : Cession, sous-location

Il est interdit au preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre gratuit et précaire,
- de sous-louer en tout ou en partie,
- de céder son droit au présent bail sans agrément du bailleur

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les locaux en dépendant en totalité ou en partie, qu'avec le consentement exprès et par écrit du bailleur, sous peine de nullité de la cession ou de la sous-location consentie au mépris de cette clause et même de résiliation du contrat, si bon semble au bailleur.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Article 20 : Charges, prestations et taxes

Le preneur prendra à sa charge les frais liés aux consommations d'électricité, de gaz, d'eau, de chauffage, de téléphone, ainsi que les abonnements correspondants.

Il prendra à sa charge la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (103,00 €/an) ainsi que le coût de la maintenance de la chaudière (133,64 €/an).

Il remboursera au bailleur sa quote-part correspondant à la taxe foncière (1118,00€/an).

Ce remboursement sera fait au bailleur en même temps que chacun des termes du loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le solde étant remboursable dans les 15 jours de l'arrêté du compte définitif desdites charges en fin d'exercice.

Article 21 : Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel payable à terme, fixé à mille cinq cents euros (1.500,00 euros) que le preneur s'oblige à payer au bailleur, à compter du 1^{er} septembre 2020 s'appliquant, savoir :

- A la partie habitation pour 500,00 euros
- A la partie commerciale pour 1 000,00 euros

Le bailleur consent une franchise de loyers pour la période de mars à août 2020 au titre de l'installation du preneur.

Les paiements devront être effectués à la mairie de Gonfreville l'Orcher, régie des loyers ou par prélèvement automatique.

Chacun de ces paiements devront être réglés le 30 de chaque mois.

Article 22: Indexation

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement. Il pourra faire l'objet d'une révision en fonction de l'indice national des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE. Il variera dans la même proportion que l'indice susvisé (112.59 au 20.09.2018 date de publication au Journal Officiel).

Le réajustement du loyer se fera en application de la présente clause tous les ans au 1^{er} janvier.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle. Elle ne se réfère pas à la révision triennale légale.

Article 23 : Révision triennale

Le loyer sera révisable à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par le décret du 30 septembre 1953 et les textes subséquents concernant les loyers d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal.

Si pour un motif quelconque, le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande en révision, le preneur ne pourra pas en profiter pour différer le paiement.

Il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie estime utile de fixer un loyer provisionnel différent, notamment à la demande de l'une ou de l'autre des parties.

En tout cas, le paiement sera accepté à titre de provision, sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande en révision dans les formes légales.

Article 24 : Dépôt de garantie

Le bailleur reconnaît avoir reçu du preneur la somme de **cinq cents euros pour la partie logement et mille euros pour la partie commerciale** correspondant à un mois de loyer, en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur ne pourrait être rendu responsable.

La différence en plus ou en moins serait payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

A chaque réajustement du loyer, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré de manière à correspondre effectivement à deux mois de loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le preneur versera, lors du paiement du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt.

Par contre, en cas de diminution du loyer, le bailleur restituera au preneur la somme en excédent.

Il est expressément convenu qu'en cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Article 25 : Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges et prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le bail serait résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le preneur refuserait d'évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai, sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du Havre.

La somme remise à titre de dépôt de garantie, ainsi qu'il a été précisé ci-dessus, restera acquise au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu.

Article 26 : Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront, pour tous ses ayants cause et pour toute personne tenue au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

En cas de décès du preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations.

S'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, leur coût sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Article 27 : Enregistrement - droit de bail

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement, sauf si celle-ci est requise par les parties. Dans ce cas, le droit fixe sera perçu en vertu de l'article 739 du Code général des impôts.

Le droit proportionnel de bail sera perçu annuellement au vu d'une déclaration souscrite par le bailleur aux services de la Recette des Impôts de la situation des locaux loués.

Conformément à l'article 1712 du CGI, ce droit proportionnel de bail sera supporté par le preneur. En conséquence, celui-ci s'oblige et oblige tous ses successeurs à rembourser au bailleur, le montant des droits payés, de façon à ce que ce dernier n'ait à connaître que l'occupant des lieux.

La clause résolutoire sera applicable en cas de non remboursement des droits en question.

Article 28 : Frais

Tous les frais, droits et honoraires éventuels seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

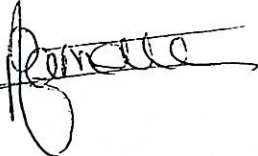
Article 29 : Élection de domicile

Les parties font élection de domicile dans les lieux loués.

Fait à Gonfreville l'Orcher en trois exemplaires le 27/02/2020

Pour le preneur,

Peggy Lamotte



Pour le bailleur,

Alban BRUNEAU
Maire

