

Objet : Bail commercial CCLA – Vertes Sensations

EXTRAIT

du Registre des Délibérations du Conseil d'Administration
de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU LAC D'AIGUEBELETTE

Séance du 26 février 2026

L'an deux mille vingt-six et le vingt-six février à 18h00,

Le conseil d'Administration de la Communauté de communes, s'est réuni au nombre prescrit par le règlement à NANCES, sous la présidence de M. Pascal ZUCCHERO.

Présents : MMES MM. COUTAZ. DUPERCHY. DUPRAZ. FAUGE. FRANCONY. GARCIA. GENTIL. GROLLIER. ILBERT. LALLEMENT. MALLEIN. MANTEL. MARCHAIS. PERRIAT. ROSSI. RUBIER. TAIN. TAVEL TOUIHRAT. VEUILLET. WROBEL. ZUCCHERO.

Absents excusés : MMES MM. ALLARD (Pouvoir E. LALLEMENT). CUCCURU (Pouvoir D. TAIN). MANSOZ. WADOWIAK.

ABSENTS : MMES BOIS. VOISIN.

Date d'envoi de la convocation : 20/02/2026

Secrétaire de séance : Sandra FRANCONY

Le Président,

Rappelle à l'assemblée qu'aux termes d'une convention d'occupation temporaire du domaine public en date du 14 décembre 2009, le Département de la Savoie a consenti à la Communauté de communes du Lac d'Aiguebelette, pour une durée de 30 ans, une autorisation d'occupation portant sur un ensemble de terrains dont l'un situé à NANCES (73470), 405 Route d'Aiguebelette et que, conformément à cette convention, la CCLA a été autorisée à mettre à disposition de la société VERTESS SENSATIONS, le terrain ci-avant visé, pour que cette dernière y exploite son activité commerciale et y édifie diverses constructions légères nécessaires à son activité ;

Rappelle également qu'au cours de l'année 2024, le Département de la Savoie et la CCLA se sont rapprochées en vue d'envisager la cession des parcelles de terrain faisant l'objet de la convention d'occupation temporaire du domaine public ci-avant au profit de la CCLA et qu'ainsi, aux termes d'un acte reçu par Maître BOBINEAU Notaire à LE PONT DE BEAUVOISIN, en date du 2 octobre 2025, la CCLA a acquis les parcelles situées à NANCES (73470) cadastrées Section A n°3139, n°3140, n°3141, n°3142, n°3143 et n°3144 ;

Rappelle enfin, qu'afin de pouvoir consentir un bail commercial à la société VERTESS SENSATIONS, la CCLA a procédé au déclassement de la parcelle de terrain utilisée par ladite société dans le cadre de son activité commerciale et correspondant à ce jour à la parcelle cadastrée Section A n°3141, laquelle fait à ce jour partie du domaine privé de la CCLA, conformément aux termes de la délibération du conseil d'administration de la CCLA en date du 16 octobre 2025 ;

Présente le projet de bail commercial à établir avec la SAS Vertes Sensations ;

Invite le Conseil communautaire à délibérer pour approuver le bail commercial à établir avec la SAS Vertes Sensations et autoriser le Président à le signer.

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Communautaire :

APPROUVE les termes du bail commercial à intervenir avec la SAS Vertes Sensations, annexé à la présente délibération ;

AUTORISE le Président à signer ledit bail et toute pièce se rapportant à ce dossier,

CHARGE le Président d'entreprendre toutes démarches relatives à ce sujet,

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme,

Le Président,
Pascal ZUCCHERO



Secrétaire de séance,
Sandra FRANCONY

A blue ink signature of Sandra Francony, the secretary of the meeting.

Envoyé en préfecture le 09/03/2026

Reçu en préfecture le 09/03/2026

Publié le 09/03/2026



ID : 073-247300668-20260226-2026_26_02_14-DE

BAIL COMMERCIAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU LAC D'AIGUEBELETTE

/

S.A.S. VERTES SENSATIONS

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU LAC D'AIGUEBELETTE,

Etablissement Public de Coopération Intercommunale,
Dont le siège est sis 572 Route d'Aiguebelette à NANCES (73470),
Immatriculé au Répertoire SIRENE sous le numéro 247 300 668,

Représentée par Monsieur Pascal ZUCCHERO, Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du XXX.

Ci-après dénommée « le bailleur »,

D'UNE PART,

ET

- La société VERTES SENSATIONS,

Société par actions simplifiée, au capital de 9.146,94 Euros, dont le siège social est sis 29 Chemin des Richards à NOVALAISE (73470),
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY sous le numéro 351 188 131,

Représentée par Monsieur Philippe MILLET, Président, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « le preneur »

D'AUTRE PART,

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT

Aux termes d'une convention d'occupation temporaire du domaine public en date à CHAMBERY du 14 décembre 2009, le Département de la Savoie a consenti à la Communauté de communes du Lac d'Aiguebelette (ci-après désignée la « CCLA »), pour une durée de 30 ans, une autorisation d'occupation portant sur un ensemble de terrains dont l'un situé à NANCES (73470), 405 Route d'Aiguebelette. Conformément à cette convention, la CCLA a été autorisée à mettre à disposition de la société VERTES SENSATIONS, mentionnée en tête des présentes, le terrain ci-avant visé, pour que cette dernière y exploite son activité commerciale et y édifie diverses constructions légères nécessaires à son activité.

Au cours de l'année 2024, le Département de la Savoie et la CCLA se sont rapprochées en vue d'envisager la cession des parcelles de terrain faisant l'objet de la convention d'occupation temporaire du domaine public ci-avant au profit de la CCLA.

Ainsi, aux termes d'un acte reçu par Maître BOBINEAU Notaire à LE PONT DE BEAUVOISIN, en date du 2 octobre 2025, la CCLA a acquis les parcelles sises à NANCES (73470) cadastrées Section A n°3139, n°3140, n°3141, n°3142, n°3143 et n°3144.

Afin de pouvoir consentir un bail commercial à la société VERTES SENSATIONS, la CCLA a procédé au déclassement de la parcelle de terrain utilisée par ladite société dans le cadre de son activité commerciale, identifiée comme le lot C sur le plan ci-annexé, et correspondant à ce jour à la parcelle cadastrée Section A n°3141, laquelle fait à ce jour partie du domaine privé de la CCLA, conformément aux termes de la délibération du conseil d'administration de la CCLA en date du 16 octobre 2025.

(ANNEXE 1 – Plan du terrain)

Dans ces conditions, bailleur donne à bail, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-37 du Code de Commerce, et de tous autres et dispositions légales en la matière, et notamment de la Loi n° 2014-626 du 18 Juin 2014 dite "Loi Pinel" et de la Loi n°2015-990 du 6 Août 2015 dite "Loi Macron", aux conditions ci-après, au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION

Un tènement immobilier sis à NANCES (73470), 405 Route d'Aiguebelette, correspondant à la parcelle cadastrée Section A n°3141, d'une superficie totale de 5.769 m² environ, sur lequel est édifiée :

- une construction de type chalet sur dalle en béton, à usage de bar, d'une surface de 18 m² environ.

(ANNEXE 2 – Plan des locaux)

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer.

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités, et que ces locaux sont conformes à la destination prévue ci-après.

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi en présence du bailleur et du preneur, dans un délai de huit (8) jours à compter de la signature des présentes.

De la même manière, en cas de cession du droit au bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce exploité dans les locaux objet du bail, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le preneur et le bailleur. Lors de la restitution des locaux au bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le preneur et le bailleur, de manière amiable et contradictoire. A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un commissaire de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

A ce titre, le preneur et le bailleur sont informés par le rédacteur des présentes des dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de Commerce :

"Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil."

DUREE - ENTREE EN JOUISSANCE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives qui commencent à courir à compter du XXX 2026 jusqu'au XXX 2035.

De convention expresse, le preneur aura la faculté de dénoncer la présente location à l'expiration de chaque période triennale. Il devra signifier son congé au bailleur au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire ou courrier recommandé avec avis de réception (la date de première présentation faisant foi).

Le bailleur pourra dénoncer la présente location à l'expiration d'une période triennale pour les cas et dans les conditions prévus aux articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du code de commerce.

En outre, conformément à l'article L.145-4 du code de commerce, le preneur personne physique exclusivement, qui aura demandé ses droits à la retraite ou qui bénéficiera d'une pension d'invalidité, pourra, s'il en justifie auprès du bailleur, donner congé à tout moment ; il devra signifier son congé en respectant les usages et au moins six mois avant le départ prévu. Son congé, pour être valable, devra être accompagné de justificatifs sur son droit à la retraite ou du titre de pension.

DESTINATION

Le preneur déclare qu'il utilisera les locaux objet du présent bail pour l'exercice des activités de base de loisirs, pratique d'activités sportives, location et vente de matériels de loisirs et de matériel de sport, petite restauration (licence 3 et licence 4), bar, vente de produits régionaux, organisation de tous types de séminaires et activités de team-building, à l'exclusion de toute autre et sans que le preneur puisse changer cette affectation par substitution ou addition d'activités.

Les seules extensions ou transformations d'activités admises seront celles qui auront été régulièrement autorisées dans le cadre des dispositions des articles L 145-47 et suivants du Code de Commerce, regroupés sous une section intitulée « de la déspecialisation ».

L'autorisation donnée au preneur d'exercer certaines activités n'implique, de la part du bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de l'activité définie. Le bailleur ne peut, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations. Le bailleur n'est pas garant de la conformité des locaux à l'égard des dispositions administratives.

Dès lors, le preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention dans les conditions réglementaires et, si besoin est, préalablement à l'occupation des locaux, de toutes les autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur, en fonction de l'utilisation projetée des locaux.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres occupants de l'ensemble immobilier dont les locaux dépendent.

GARNISSEMENT ET UTILISATION

Le preneur devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions, clauses et charges du présent bail.

Le preneur devra maintenir le matériel introduit dans les lieux en état permanent d'utilisation effective.

CONDITIONS

Le preneur s'engage :

- A prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de finition, de remise en état ou de réparations,

Etant ici précisé que le preneur a installé à sa charge et sous sa responsabilité, les aménagements suivants sur le tènement immobilier objet des présentes :

- deux algécos à usage de bureau, d'une surface respectivement de 30 m² et 18 m² environ ;
- une construction légère sur plots béton à usage de vestiaire, d'une surface de 54 m² environ reliée aux bureaux par un préau de 53 m² environ ;
- une construction légère sur dalle en béton, à usage de local de stockage de vélos et de matériel nautique, d'une surface de 103,30 m² environ ;
- une construction légère, à usage de stockage des gilets de sauvetage, d'une surface de 24 m² ;
- une terrasse couverte d'une surface de 65,50 m² environ.

Le bailleur prend acte des aménagements ci-dessus listés, étant ici rappelé que le preneur est seul responsable de la conformité de ces éléments au regard des normes d'urbanisme. En outre, tous travaux d'aménagements postérieurs devront recueillir l'accord préalable du bailleur dans les conditions visées ci-après.

- A entretenir les lieux loués en bon état de réparation et les rendre en fin de bail en bon état, de toutes réparations locatives au sens de l'article 1754 du Code Civil. De la même manière, il entretiendra en bon état les installations faites par lui-même, telles qu'identifiées ci-dessus.

Il prendra en outre en charge tous travaux d'entretien ou de réparation quelle qu'en soit la nature et l'importance, et notamment tous travaux de réfection, remplacement et rénovation des aménagements et installations quelconques, tels que : appareils de chauffage, installations électriques, revêtements de sol, fermetures, devantures, vitrines, ravalement des façades, etc... et ceux rendus nécessaires par la vétusté, de telle sorte que seuls les travaux visés à l'article 606 du Code Civil resteront à la charge du bailleur. De même, le preneur assumera seul, à sa charge et sous sa responsabilité, tous les travaux qui pourraient s'avérer nécessaires tant à son entrée dans les lieux qu'au cours du bail, en raison de l'activité exercée, et ce conformément à la réglementation en la matière en vigueur à ce jour ou celle à venir, notamment dans les domaines de la sécurité, de l'hygiène ou de l'environnement.

S'agissant des aménagements installés par ses soins, le preneur assumera la charge de tous les travaux d'entretien et de réparation, y compris ceux visés à l'article 606 du Code Civil. En tant que de besoin, il est précisé que cette obligation particulière à la charge du preneur est justifiée par le fait que ces aménagements ont été installés par ce dernier avec l'accord préalable du bailleur, et que dans ces conditions, le bailleur a admis leur maintien sous réserve que l'ensemble des charges et travaux y afférents soient exclusivement supportés par le preneur.

En outre, le preneur déclare avoir fait son affaire personnelle de l'obtention des autorisations d'urbanisme liées à l'installations de ces aménagements, et décharge le bailleur de toute obligation à ce titre.

- Le bailleur est informé des dispositions de l'article L. 145-40-2 alinéa 2 du Code de commerce aux termes desquelles :

" Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

- 1. Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;*
- 2. Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.*

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée".

A ce titre, le bailleur déclare :

- qu'il n'envisage d'effectuer aucun travaux dans les trois années à venir,

Le preneur reconnaît que cette déclaration est faite par le bailleur en considération de l'absence de projet de réalisation de travaux par lui dans les locaux objet du bail. Il ne pourra toutefois prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité dans l'hypothèse où le bailleur devait finalement réaliser des travaux qu'elle qu'en soit l'importance.

- qu'au cours des trois années précédentes, il n'a effectué aucun travaux.
- que les locaux objet du présent bail ne dépendent pas d'un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires.

Les états prévisionnels et récapitulatifs des travaux sont communiqués au Preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

- En cas de départ effectif du locataire, tous les éléments d'équipement, tous les travaux, toutes les améliorations, transformations, constructions pouvant être des immeubles par nature ou par destination, qui auront pu être acquis ou effectués par le locataire à ses frais et sous sa responsabilité, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans indemnités.

En conséquence, pendant la durée du bail ou pour toute la période postérieure en cas d'établissement d'un nouveau bail, de prolongation ou de renouvellement, le locataire sera propriétaire desdits éléments.

Il pourra librement les céder à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son droit au bail.

En cas de sinistre, il devra affecter les indemnités correspondantes qu'il pourra recevoir à la reconstitution de ces éléments, sauf accord avec le bailleur sur d'autres bases.

De convention expresse entre les parties, les équipements, matériels et installations démontables sans dégradation installés par le preneur devront, en fin de bail, être maintenus par le preneur lors de son départ, sous réserve de leur régularité au regard des normes d'urbanisme. Par exception à ce qui précède, en cas de cession de son fonds de commerce ou de son droit au bail, le preneur pourra laisser ces aménagements installés par ses soins tels que listés ci-avant sur le tènement immobilier, sous réserve de leur régularité au regard des normes d'urbanisme et sous réserve du report de la charge de tous les travaux d'entretien et de réparation, y compris ceux visés à l'article 606 du Code Civil, sur le cessionnaire.

En outre, en fin de bail et ce, quelle qu'en soit la cause, dans l'hypothèse où le preneur ne serait pas en mesure de justifier de la conformité de ces installations aux règles d'urbanisme (permis de construire, déclarations d'achèvement de travaux, etc.), il s'engage d'ores et déjà et avant son départ, soit à procéder aux régularisations nécessaires auprès du service de l'urbanisme compétent, soit à procéder au retrait de l'ensemble des installations irrégulières et à supprimer le cas échéant toute trace de leur emplacement.

Le bailleur pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans leur état primitif, aux frais du preneur, pour les travaux non autorisés par lui.

- A prendre toutes précautions pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; s'il y a lieu, il fera ramoner régulièrement à ses frais les cheminées et conduits de fumée. Il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation de ses obligations.
- A jouir des lieux loués de manière paisible et raisonnable, il devra exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.
- A aviser le bailleur immédiatement de toutes dépréciations qui se seraient produites dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de payer au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.
- A déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faits et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et, en général, pour l'exécution des travaux.

- A ne faire dans les lieux aucune modification du gros œuvre sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés aux frais et risques du preneur et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et les honoraires de l'architecte seraient à la charge du preneur. En outre, le preneur devra obtenir toutes les autorisations nécessaires.
- A ne faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit par rapport à l'état des lieux sans avoir reçu préalablement l'accord du bailleur ou de son représentant, qui pourront, s'il y a lieu, prescrire l'intervention, aux frais du preneur, de l'architecte de l'immeuble.
- A souffrir, sans indemnité, tous travaux, notamment d'amélioration ou même de construction nouvelle que le bailleur se réserve de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle vingt-et-un jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes les canalisations nécessaires. De même, en cas de travaux, quelle qu'en soit la durée, qui seraient exécutés dans l'ensemble immobilier, sur la voie publique ou sur les immeubles voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour lui, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur et ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer.
- A supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigée par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité, du chauffage, ou de conditionnement d'air.
- A laisser au bailleur ou à son représentant le libre accès des locaux chaque fois qu'il jugera utile, notamment en cas de travaux ou durant les trois mois qui précèdent la fin de la présente location, étant entendu que le bailleur préviendra le preneur suffisamment à l'avance et prendra les dispositions nécessaires pour perturber le moins possible son activité.
- A ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance telle que prévue aux normes en vigueur, sous peine de réparations à ses frais et de dommages-intérêts éventuels et, en cas de doute, à s'assurer de cette limite de charges auprès du bailleur.
- A ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable.
- A n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués. A n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositions permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.
- A prendre toutes mesures utiles pour empêcher toute gêne, notamment par bruits excessifs ou odeurs désagréables : à s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts ou pouvant boucher lesdites canalisations.
- A ne poser, à ses frais, à la porte des locaux, que des plaques dont l'emplacement, le type et les dimensions auront été agréées par le bailleur. Toute modification d'enseigne existante ou pose de nouvelle enseigne nécessitera au préalable l'accord du bailleur. En cas d'autorisation, le

preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives et des taxes qui pourraient être dues de ce fait ; il s'assurera pour les enseignes ainsi posées.

- A n'exiger du bailleur aucune indemnité, ni diminution du loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble et, notamment s'ils existent, ceux de ventilation, de chauffage central, de téléphone et de fax, ni pour tous accidents ou dégâts qui pourraient survenir dans les lieux loués par suite de rupture de canalisations de gaz, d'eau, d'électricité ou de chauffage central, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le bailleur.
- A veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble immobilier ne soient troublées en aucune manière par son fait ou celui de son personnel ou de ses visiteurs ; il devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres locataires.

Tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, même si cet abus n'a été que provisoire et de courte durée ; en outre, le preneur devra rembourser au bailleur toute somme que le bailleur aura eu à verser du fait du trouble de jouissance du preneur.

- A exercer lui-même les actions contre les auteurs du trouble.
- A se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, la police, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété et recherché à ce sujet.
- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au bailleur, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- En cas de décès du preneur, si celui-ci se trouvait être une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers, ayants-droit ou représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, les ayants-droit ne pouvant invoquer le bénéfice de discussion, sauf pour eux à donner congé dans les formes et délais de l'article L 145-9 du Code de Commerce.

RESPONSABILITE

Le preneur devra faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci puisse entraîner pour le preneur l'obligation de reconstruire.

Le bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués, le preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la garde et la surveillance des locaux à lui loués.

En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite des fuites, d'infiltrations d'humidité ou d'intervention de tous services publics ou pour toute autre circonstance, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur, ces risques devant être assurés par ses soins.

ASSURANCE - RECOURS

Le preneur devra faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, par une compagnie notoirement solvable, le matériel et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que toutes les installations et aménagements contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux.

Le preneur devra s'assurer en sa qualité de 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 locaux, soit du fait de l'usage des aménagements ou des installations, soit du fait de ses préposés.

Ces polices devront en outre couvrir le recours des tiers et des voisins.

Le bailleur devra souscrire toutes assurances utiles concernant les biens loués en sa qualité de propriétaire non occupant.

Le preneur devra justifier, à première demande du bailleur ou de son représentant, de la souscription de ses polices et du paiement des primes y afférentes.

Les polices d'assurances devront comporter une renonciation expresse à tous recours contre le bailleur avec mention de cette renonciation.

Le preneur garantira les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

Si l'activité exercée par le preneur entraîne soit pour le bailleur, soit pour les co-locataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur sera tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de la garantie contre toutes les réclamations d'autres locataires ou voisins.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, la réalisation du bail valant en tant que de besoin transfert à concurrence des sommes qui pourront être dues.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges de **VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €)**, non assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le loyer sera payable en deux échéances d'égal montant, le 1^{er} mai et le 1^{er} octobre de chaque année, au siège du bailleur, ou aux bureaux de la personne gérant en ses lieu et place lesdits locaux, sur factures établies par le bailleur.

Le preneur supportera l'impôt foncier afférent aux locaux objet du présent bail, au prorata des surfaces occupées et de la durée d'occupation. Cet impôt sera payé par le bailleur et répercuté sur le preneur qui en règlera le montant sur présentation du rôle d'imposition.

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus indiqué sera automatiquement révisé tous les ans, à titre de clause d'échelle mobile, sans qu'il soit besoin de formalité ou notification quelconque et pour la première fois le XXX 2026, en fonction des variations, en plus ou en moins, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE, l'indice de départ étant celui du XXX trimestre XXX, soit XXX. Les indices d'actualisation seront ceux du même trimestre de l'année suivante, l'indice retenu pour l'actualisation du loyer devenant d'office l'indice de base pour la prochaine révision.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, en cas de modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative, le loyer du bail révisé devra correspondre à la valeur locative sans toutefois que la variation de loyer qui en découle ne puisse conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En cas de renouvellement du bail, il sera fait application des dispositions de l'article L 145-34 du Code de commerce s'agissant de la fixation du loyer du bail renouvelé.

Toutefois, par dérogation aux dispositions de l'article L 145-34 alinéa 4 du Code de commerce, en cas de modification notable des éléments mentionnés au 1° à 4° de l'article L 145-33 du Code de commerce ou d'une durée contractuelle du bail à renouveler supérieure à 9 ans, le loyer du bail renouvelé devra correspondre à la valeur locative, même si la variation de loyer qui en découle devait conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

L'indexation constitue une modalité substantielle et déterminante du bail. En conséquence, en cas de disparition de l'indice de révision susvisé, il lui sera substitué l'indice de remplacement fixé par la loi ou les usages, et à défaut par celui qui s'approchera le plus de l'ancien indice et/ou de l'objet de la convention et qui sera défini d'un commun accord entre les parties.

A défaut d'accord, cet indice sera fixé à dire d'expert désigné par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire du lieu de l'immeuble loué à la requête de la partie la plus diligente, la décision de l'expert s'imposant aux parties et n'étant pas susceptible de recours.

CESSION

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

Dans tous les autres cas, le preneur pourra céder le droit au présent bail et en totalité seulement à la condition expresse qu'une telle cession recueille l'agrément préalable du bailleur.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-16 du Code de commerce, en cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L.

236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sont, nonobstant toute stipulation contraire, substituées à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En cas de cession du droit au bail jointe à la cession du fonds de commerce ou en cas de cession du simple droit au bail dûment autorisée, le cédant devra rester garant à titre solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail ; il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs. Afin de bénéficier de la présente clause de garantie du cédant, le bailleur est avisé qu'il devra informer le cédant de tout défaut de paiement du preneur dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci et ce, conformément aux dispositions de l'articles L 145-16-1 du Code de commerce.

En outre, en application des dispositions de l'article L 145-16-2 du Code de commerce, le bailleur ne pourra invoquer cette clause de garantie du cédant que durant trois ans à compter de la cession du bail.

La cession devra être constatée par un acte sous-seings privés ou authentique auquel le bailleur sera appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze jours à l'avance, ledit acte de cession devant reproduire l'obligation de garantie du bailleur, telle que visée au présent paragraphe.

SOUS-LOCATION - GERANCE LIBRE

Toute sous-location, même temporaire ou partielle, ou simple occupation des lieux par un tiers à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation etc...) est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de location, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de mise en demeure du preneur.

Toutefois le preneur est d'ores et déjà autorisé à sous-louer une partie des locaux à des tiers pour l'activité de food-truck

Il est précisé que cette sous-location ne devra pas excéder une durée continue de plus de trois mois. En outre, cette activité de sous-location pourra être autorisée tous les week-end des mois d'avril, mai, septembre et éventuellement octobre.

Le preneur ne pourra pas donner son fonds en gérance libre sans autorisation expresse et préalable du bailleur.

CHARGES - IMPOTS ET TAXES

Les parties sont informées des dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de commerce qui dispose :

"Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le

bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

[...]

« Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges [...] entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs. "

L'état 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.

Il est en outre précisé que les locaux objet du présent bail ne dépendent pas d'un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires.

Le preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, la Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les locaux objets du présent bail, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire (et notamment charges de ville, de police ou de voirie, contributions personnelles et mobilières, taxes locatives...) et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises, et ce, de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété.

Le cas échéant, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du domaine public.

Le preneur prendra en charge, soit par règlement direct au fournisseur, soit par remboursement au bailleur, en sus du loyer principal, les frais d'entretien, services et charges des locaux objets du présent bail ainsi que la quote-part de ceux afférents à l'ensemble immobilier dont lesdits locaux dépendent le cas échéant (ladite quote-part étant déterminée dans les conditions et proportions visées ci-avant si les locaux objet du bail dépendent d'un ensemble immobilier de plus grande contenance), à savoir (et s'ils existent) :

- les dépenses de nettoyage, d'entretien et de réparation des parties communes intérieures et extérieures de l'immeuble (espaces verts compris),
- la redevance d'enlèvement des ordures ménagères,
- les taxes de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie,
- les dépenses d'enlèvement des déchets et ordures, si un service commun est organisé,
- le coût de location des conteneurs de déchets,

- les dépenses de gardiennage et de surveillance du centre immobilier ou de la zone d'activité, si de tels services sont mis en place,
- les dépenses d'électricité, gaz, téléphone, de chauffage, d'air conditionné et de consommation d'eau afférentes aux locaux objet du présent bail et des parties communes de l'ensemble immobilier le cas échéant,
- les frais d'entretien et de réparation des ascenseurs le cas échéant,
- et de manière générale toutes charges, taxes (locatives notamment), redevances, impositions liées à l'exploitation et l'occupation des locaux et aux services y attachés.

Au surplus, le preneur supportera en outre l'impôt foncier afférent aux locaux objet du bail, au prorata des surfaces occupées et de la durée d'occupation.

Si les locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le preneur supporterait ces taxes, redevances, contribution, imposition, sous quelque dénomination que ce soit.

Le remboursement de ces charges et frais sera le cas échéant fait une fois par an, sur appel du bailleur.

Si ces contributions, taxes ou redevances ne pouvaient être individualisées pour le lot loué, elles seront décomptées au prorata de la surface des lieux loués par rapport à la surface totale des locaux appartenant au bailleur (ainsi qu'il l'est indiqué ci-avant).

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du bail, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse adressée dans les formes et conditions visées à l'article L 145-41 du Code de commerce, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus. A cet égard, il est précisé que sont sanctionnables par le jeu de la clause résolutoire, les charges et conditions du bail, mais aussi le non-respect des clauses insérées sous les divers paragraphes, telles que celles énoncées dans la désignation, la destination, etc... Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au Magistrat des Référéés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du preneur.

En cas d'inobservation par le locataire des obligations à sa charge, le bailleur aura, d'autre part, la faculté distincte, un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du preneur ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail et huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec AR demeurée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées à titre d'indemnité forfaitaire, de

frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement et de recette, de dix pour cent (10 %) plus un intérêt fixe au taux de l'intérêt légal augmenté de cinq points.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du preneur et de la résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sans droit au renouvellement sera établie sur la base journalière de quatre pour cent (4 %) du loyer mensuel, constituant au besoin une pénalité forfaitaire.

DEMOLITION DE L'IMMEUBLE

a) Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté ou du fait du bailleur, les biens loués venaient à être démolis ou détruits totalement ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait purement et simplement résilié, sans indemnité à la charge du bailleur.

b) Si les locaux venaient à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit indépendante de la volonté ou du fait du bailleur, il est convenu ce qui suit :

1^{er} Cas :

Le preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à 180 jours reconnus par les parties ou aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties, ou à défaut sur référé par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire:

Le preneur et le bailleur pourront résilier le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception sans indemnité de part ni d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'expert.

Au cas où ni le preneur ni le bailleur ne demanderait la résiliation du présent bail, il serait procédé comme dans le 2^{ème} cas ci-dessous.

2^{ème} cas :

Le preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est inférieure à 180 jours reconnue par les parties ou aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties, ou à défaut sur référé par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire:

Le bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements par sa compagnie d'assurances.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le preneur aura le droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la

privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le bailleur recouvre une indemnité compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de sa compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par un expert, choisi comme ci-dessus ou par accord des parties.

Le preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer fixées comme il est dit ci-dessus.

RESTITUTION DES LOCAUX

En cas de départ du preneur pour quelque motif que ce soit, celui-ci devra laisser visiter ses locaux aux jours et heures ouvrables et laisser apposer un panneau publicitaire. Il devra, par ailleurs, prévenir le bailleur de son déménagement au moins un mois à l'avance, afin de permettre au bailleur de faire à la recette des impôts les déclarations légales.

Avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, justifier de tous les termes de son loyer dû au titre du présent bail.

Il devra également rendre en bon état les lieux loués et devra acquitter ou rembourser le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, 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, par l'architecte de l'immeuble qui reçoit à cette fin mandat commun des parties.

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, avec constat de commissaire de justice qui sera réputé être établi contradictoirement.

MODIFICATION - TOLERANCE - INDIVISIBILITE

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres.

Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite soit de la passivité de l'une ou de l'autre des parties, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le bailleur et le preneur restant toujours libres d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite.

Par ailleurs, le bail est déclaré, notamment dans l'éventualité de sous-locations totale ou partielle autorisée, indivisible au seul bénéficiaire du Bailleur.

En cas de co-preneurs par l'effet du présent bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

DEPOT DE GARANTIE

D'un commun accord entre les parties, le présent bail n'est assorti d'aucun dépôt de garantie.

DECLARATION FISCALE

Le bailleur déclare ne pas opter pour l'assujettissement à la TVA.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le bailleur déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le Maire de la commune, les locaux loués objet des présentes ne sont pas concernés par un plan de prévention des risques naturels.

A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers et/ou technologiques.

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité moyenne (4).

Un état des risques et pollutions en date de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé après mention.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, la commune a fait l'objet des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles suivants :

<u>Date arrêté</u>	<u>Aléa</u>
22/09/2024	Inondations et coulées de boue
01/08/2002	Inondations et coulées de boue
14/05/1990	Inondations et coulées de boue
06/07/1987	Inondations et coulées de boue
18/11/1982	Inondations et coulées de boue – Tempête

Enfin, il déclare qu'à sa connaissance, les locaux n'ont jamais connus de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

(ANNEXE 3 - Etat des risques et pollutions)

SITUATION AU REGARD DE L'AMIANTE

Le bailleur, dument avisé par le rédacteur des présentes, est informé qu'il devra sans délais mettre à la disposition du preneur, si le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, le dossier technique prévu à l'article R 1334-22 du code de la Santé Publique regroupant notamment les informations relatives à la recherche et à l'identification des floccages, calorifugeages et faux-plafonds, ainsi que le dossier technique amiante prévu à l'articles R 1334-26 du Code de la Santé Publique.

Le preneur déclare qu'il fera son affaire personnelle de toutes les conséquences pouvant être induites par la présence d'amiante dans les locaux.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le preneur dispense expressément le bailleur de produire un diagnostic de performance énergétique visé à l'article L 126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

ACCESSIBILITE

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucune démarche n'a été effectuée dans la perspective de déterminer les éventuelles modifications à effectuer pour rendre les locaux objet du bail et les parties communes liées le cas échéant, accessibles selon les normes édictées par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

En conséquence, les parties conviennent expressément que le preneur devra, sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs faire procéder à un diagnostic des locaux objets du bail et parties communes le cas échéant, pour déterminer les éventuelles modifications à effectuer afin que ces derniers soient en conformité avec la réglementation applicable.

A défaut pour le preneur de faire procéder à ce diagnostic, il ne pourra en aucun cas engager la responsabilité du bailleur, à quelque titre que ce soit, en cas de non-conformité des locaux.

Dans l'hypothèse ou ensuite de la réalisation de ce diagnostic, des travaux de mise en conformité des locaux s'avèreraient nécessaires, les parties conviennent que ces travaux seront conduits à l'initiative du preneur et que leurs coûts seront répartis comme suit : les travaux touchant au gros-œuvre, la structure et la solidité du bâtiment et tout élément ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil demeureront à la charge exclusive du bailleur, qu'il s'agisse des éléments des locaux objets du bail ou des parties communes le cas échéant. Le preneur quant à lui fera exécuter les travaux et mises aux normes d'accessibilité des éléments se trouvant à l'intérieur des locaux objets du bail ou des parties communes le cas échéant, à sa charge exclusive dès lors que ces travaux ne ressortiront pas du domaine de l'article 606 du Code civil. Dans cette dernière hypothèse, et conformément aux dispositions qui précèdent s'agissant de l'autorisation du bailleur pour la réalisation de travaux par le preneur au sein des locaux, le preneur devra préalablement à leur réalisation, soumettre les descriptifs précis des travaux qu'il réalisera au bailleur pour accord, ce dernier ne pouvant s'opposer à leur réalisation mais pouvant adresser au preneur toutes prescriptions spécifiques concernant ces travaux, sans toutefois que le bailleur ne puisse à cette

occasion enjoindre au preneur de réaliser des travaux qui ne seraient pas strictement nécessaires à la mise en conformité des locaux.

DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Les parties sont informées des dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce reprises ci-après instituant un droit de préférence au profit du preneur en cas de cession, par le bailleur, des locaux objet du bail.

Art. L. 145-46-1 du Code de commerce :

"Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint."

DROIT DE PREFERENCE DU BAILLEUR

Pour le cas où le preneur (ci-après dénommé « le Promettant »), décidait de vendre le fonds de commerce exploité dans les locaux objet du présent bail, il s'oblige à choisir le bailleur (ci-après dénommé « le Bénéficiaire ») comme acquéreur de préférence à tous autres.

En conséquence, il est convenu que le Bénéficiaire aura le droit d'exiger, s'il le désire, que tous les éléments constitutifs du fonds de commerce lui soient vendus pour un prix égal à celui qui serait offert au Promettant par un tiers et aux mêmes conditions.

Le Promettant adressera au Bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par ministère de commissaire de justice, un exemplaire original de l'offre de rachat du tiers amateur, laquelle devra préciser notamment le prix offert et ses modalités de paiement, la date et le mode de l'entrée en jouissance et toutes les conditions dérogatoires du droit commun, et sur laquelle devra obligatoirement figurer l'acceptation de l'offre par le Promettant sous la condition suspensive que le Bénéficiaire n'exerce pas son droit de préférence. Cette notification vaudra promesse de vente au Bénéficiaire qui disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de la réception de la lettre ou de la date figurant sur le premier avis de présentation, pour faire savoir au Promettant s'il accepte d'acquérir aux mêmes conditions. Cette acceptation sera faite soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par ministère de commissaire de justice. En cas d'acceptation de la part du Bénéficiaire, ce dernier devra être en mesure de bénéficier d'un délai minimal de 3 mois entre le jour de la réception de l'offre et le jour de la réalisation de la cession du fonds de commerce à son profit.

A défaut de réponse dans ce délai, le Bénéficiaire sera réputé avoir renoncé à acquérir.

En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le Promettant ou son représentant sera tenu de faire insérer au cahier des charges une disposition prévoyant que l'adjudication sera prononcée sous la condition suspensive que le Bénéficiaire n'exerce pas dans les (trente) 30 jours son droit de préférence. Le Bénéficiaire devra être informé de la date, du lieu et des conditions de l'adjudication au moins trente (30) jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par ministère de commissaire de justice.

Le droit de préférence résultant de la présente clause ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers à l'exception des héritiers et ayants droit du Bénéficiaire le cas échéant.

FRAIS

Le bailleur supportera tous les frais, droits et honoraires des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leurs sièges respectifs indiqués en tête des présentes.

* * *

Fait à NANCES (73470),
Le XXX,
en deux (2) exemplaires.

LE BAILLEUR

**La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU
LAC D'AIGUEBELETTE**
M. Pascal ZUCCHERO

LE PRENEUR

S.A.S. VERTES SENSATIONS
M. Philippe MILLET