



République Française
Département des Landes
Mont de Marsan

Délibération du Conseil Municipal

Séance du 14 novembre 2023

N°2023/11-0235

L'an 2023, le 14 novembre à 19 heures, le Conseil Municipal de la Ville de Mont de Marsan s'est réuni à la salle du Conseil, lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Charles DAYOT, Maire, en session ordinaire.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par écrit aux conseillers municipaux le 08 novembre 2023.

La convocation et l'ordre du jour ont été affichés sur les panneaux d'affichage extérieur réservés à cet effet le 08 novembre 2023.

Présents :

M. Charles DAYOT, M. Farid HEBA, Mme Nathalie GASS, M. Philippe DE MARNIX, M. Christophe HOURCADE, Mme Marie-Pierre GAZO, M. Jean-Marie BATBY, Mme Éliane DARTEYRON, M. Hicham LAMSIKA, Mme Chantal PLANCHENAUT, M. Jean-Jacques GOURDON, Mme Marie-Christine HARAMBAT, M. Pierre MERLET-BONNAN, Mme Claudie BREQUE, Mme Marina BANCON, M. Mathieu ARA, Mme Delphine LE BLANC, M. Philippe EYRAUD, Mme Geneviève DARRIEUSSECO, Mme Nathalie GARCIA, M. Jean-Baptiste SAVARY, Mme Céline PIOT, M. Alain BACHE, Mme Françoise CAVAGNE, M. Frédéric DUTIN, M. Benoît PIARRINE.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Excusés avec procuration :

M. Hervé BAYARD, absent donne pouvoir à Mme Marina BANCON,
Mme Marie-Christine BOURDIEU, absente donne pouvoir à M. Farid HEBA,
Mme Catherine PICQUET, absente donne pouvoir à M. Christophe HOURCADE,
M. Gilles CHAUVIN, absent donne pouvoir à Mme Marie-Christine HARAMBAT,
Mme Pascale HAURIE, absente donne pouvoir à M. Jean-Marie BATBY,



M. Bruno ROUFFIAT, absent donne pouvoir à M. Pierre MERLET BONNAN,
Mme Jeanine LAMAISON, absente donne pouvoir à M. Charles DAYOT,
M. Mathis CAPDEVILLE, absent donne pouvoir à Mme Nathalie GASS,
Mme Françoise LATRABE, absente donne pouvoir à M. Jean-Baptiste SAVARY.

Absents :

Mme Marina BANCON a été nommée secrétaire de séance par le Conseil Municipal conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Objet : Renouvellement du bail commercial au profit de la SARL SAUGUET, sise 502 Avenue du Colonel K.W. Rozanoff.

Nomenclature Acte :

3.3 – Locations

Rapporteur : Delphine LEBLANC

Par acte sous seing privé en date du 14 avril 2014, la Ville de Mont de Marsan a donné à bail à la SARL SAUGUET, représentée par ses deux cogérants, Monsieur et Madame SAUGUET, divers locaux à usage commercial, sis Résidence Saint-Exupéry – 502 Avenue du Colonel K.W. Rozanoff 40000 MONT DE MARSAN. Ces derniers y exercent une activité de vente et cuisson de pains, pâtisseries, viennoiseries et de tous produits dérivés, restauration rapide à emporter ou à consommer sur place.

Le bail commercial conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} mai 2014 est arrivé à son terme le 30 avril 2023.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, ce bail commercial s'est prolongé tacitement au-delà du terme fixé par le contrat pour une durée indéterminée, conformément à l'article L.145-9 du Code du Commerce.

Aujourd'hui, Monsieur et Madame SAUGUET souhaitent céder leur droit au bail. Malgré la reconduction tacite du bail commercial, les organismes bancaires exigent l'établissement d'un nouveau bail.

C'est pourquoi, les parties ont convenu de renouveler le bail conclu le 14 avril 2014 aux mêmes charges, clauses et conditions, ainsi que de renouveler le loyer conformément à l'article XV du bail initial.



Il est ainsi demandé à l'assemblée d'une part, d'approuver le renouvellement du bail commercial au profit de la SARL SAUGUET dont le projet est joint à la présente délibération et d'autoriser Monsieur le Maire à le signer, et d'autre part, de donner son accord sur la cession du bail.

**Ayant entendu son rapporteur,
Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal,
A l'unanimité,**

Vu le Code du Commerce, notamment les articles L. 145-8 et suivants,

Vu le bail commercial conclu le 14 avril 2014 entre la Ville de Mont de Marsan et la SARL SAUGUET, représentée par Monsieur et Madame SAUGUET,

Vu le courrier en date du 20 septembre 2023 de Maître Xavier ROBERT, conseil de la SARL SAUGUET,

Vu le projet de renouvellement du bail commercial au profit de la SARL SAUGUET,

Vu l'avis de la commission « finances, ressources humaines, affaires générales » en date du 7 novembre 2023,

Considérant la demande de renouvellement du bail commercial de la SARL SAUGUET,

Considérant que la Ville de Mont de Marsan doit donner son accord exprès et écrit à la cession de son droit au bail,

Approuve le renouvellement et les termes du projet de renouvellement du bail commercial au profit de Monsieur et Madame SAUGUET,

Autorise la cession du droit au bail relatif aux divers locaux à usage commercial, sis Résidence Saint-Exupéry – 502 Avenue du Colonel K.W. Rozanoff 40000 MONT DE MARSAN,

Autorise Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer le nouveau bail ainsi que toute pièce ou document relatif à l'exécution de la présente délibération.



POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL.

Fait à Mont de Marsan, le 14 novembre 2023.

Charles DAYOT
Maire de Mont de Marsan



La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de mise en ligne faire l'objet des recours suivants :

- recours administratif gracieux auprès de Monsieur le Maire de Mont de Marsan,
- recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau (par courrier ou par la plateforme www.telerecours.fr).

BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

Envoyé en préfecture le 15/11/2023

Reçu en préfecture le 15/11/2023

Publié le 15/11/2023

ID : 040-214001927-20231114-2023_11_0235-DE



BAILLEUR

La **Ville de MONT DE MARSAN**, identifiée au SIREN sous le numéro 214.001.927., dont le siège est à HOTEL DE VILLE, 2 Place du Général Leclerc BP 305 - 40011 MONT DE MARSAN Cedex.

Représentée par **Madame Geneviève DARRIEUSSECQ**, agissant en sa qualité de maire de ladite commune.

Madame Le Maire ayant reçu délégation du Conseil Municipal en date du 21 mars 2008 pour décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans,

Vu la décision du Maire en date du 8 avril 2014 décidant de la signature du bail commercial ci-après.

Ci-après dénommée « Le Bailleur ».

PRENEUR

La **société à responsabilité limitée dénommée « SAUGUET »** société au capital de 3.000 euros, dont le siège est à MONT DE MARSAN (40000) 1/3 rue du Peyrouat, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONT DE MARSAN sous le numéro 508.892.650.

Représentée par ses deux cogérants, **Monsieur et Madame SAUGUET**, ces derniers ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

D'un commun accord entre les parties, il est convenu ce qui suit :

La commune de MONT DE MARSAN donne à bail à la SARL « SAUGUET » qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce portant statut des baux commerciaux.

I. – DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUÉ

MONT DE MARSAN (40000). Résidence Saint Exupéry

502 Avenue du Colonel K.W. Rozanoff

Dans un ensemble immobilier dénommé Résidence Saint Exupéry, comprenant trois bâtiments désignés A, B et C, figurant au cadastre section AD n°269 pour 2.803 m².

Au rez-de-chaussée du bâtiment A,

Le lot numéro A2 (plan annexe 1), dénomination provisoire dans l'attente du modificatif à l'état descriptif de division :

Comprenant : Un local commercial d'une surface utile de 194,30 m² comprenant un espace de vente de 51,50 m² ; une zone atelier de 94,50 m², une réserve de 20m²; un sas, des vestiaires et des W .C. accessibles aux personnes à mobilité réduite de 16,50 m² et d'un coin bureau de 8 m² et d'un local technique de 3,80 m².

Il est ici précisé que ledit local commercial à un linéaire de façade de 14 m dont 14 m de vitrine.



Monsieur et Madame SAUGUET agissant au nom et pour le compte de la SARL SAUGUET déclarent parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

II. – RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUÉ

1° Servitudes

Le bailleur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

2° Diagnostics immobiliers

a) État des risques naturels et technologiques (annexe 2)

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques (ou : par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou : dans une zone de sismicité), et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, un état des risques naturels et technologiques a été fourni au locataire et annexé au présent bail.

b) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Sans objet le permis de construire de l'immeuble ayant été délivré postérieurement au 1er juillet 1997 (permis de construire du 22 mars 2010).

c) Diagnostic performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique a été établi le 19 septembre 2013, par le cabinet AGENDA, 4 Boulevard Ferdinand de Candau 40000 MONT-DE-MARSAN.

Il résulte des commentaires de ce diagnostics ce qui suit ci-après littéralement reproduit : « *Pour ce type d'immeuble, la réglementation impose d'utiliser les consommations réelles pour déterminer les étiquettes énergie et climat : cette information ne nous ayant pas été fournie par le propriétaire (locaux neufs), il n'est pas possible d'estimer les consommations. Le diagnostic se limite donc au descriptif et aux recommandations.* »

Monsieur et Madame SAUGUET reconnaissent avoir obtenu copie de ce document dès avant ce jour, et déclare avoir été parfaitement informé de l'impossibilité pour le diagnostiqueur de procéder aux estimations du fait du caractère neuf du local.

III. – RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ÉTAT DU SOL ET DU SOUS-SOL

Le bailleur indique :

- *– qu'à sa connaissance, il n'y a pas eu de mines exploitées dans le tréfonds du terrain loué ;
- *– qu'il n'a pas connaissance de l'existence de cavités souterraines ou de marnières susceptibles de provoquer les risques d'effondrement.) ;
- *– que le sous-sol n'a pas fait l'objet d'exploitation de carrières ;
- *– que l'immeuble n'a pas été le siège d'une exploitation classée.



IV – AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS

Le locataire ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial et artisanal et pour l'exercice de l'activité de vente et cuisson de pains, pâtisserie, viennoiserie et de tous produits dérivés, restauration rapide à emporter ou à consommer sur place.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle(s) indiquée(s) ci-dessus.

V. – DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF années à compter du 1 mai 2014**.

Conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, le locataire aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé par acte d'huissier au moins six mois à l'avance. En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le locataire.

Il est rappelé par ailleurs que le bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Immatriculation

Le bailleur a informé le preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés et si nécessaire au répertoire des métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation, qui peut entraîner un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de cette immatriculation, à ses frais.

VI. – CONDITIONS FINANCIÈRES DU BAIL

A. – Loyer

1° Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer annuel de SEPT MILLE NEUF CENT CINQUANTE QUATRE EUROS (7.954 €)**.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

2° Paiement du loyer

Le loyer convenu soit **SEPT MILLE NEUF CENT CINQUANTE QUATRE EUROS** par an sera payable mensuellement (soit 662,83 € par mois) et d'avance entre les mains du bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux. Le premier paiement aura lieu le 1 mai 2014 (pour le premier mois de loyer : paiement au prorata).



Le bailleur sera tenu de délivrer ~~gratuitement~~ ~~quit~~ ~~quittance~~. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de l'intérêt au taux légal.

3° Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et R. 145-20 et suivants du même code.

B. – Dépôt de garantie

Le preneur versera au bailleur, au plus tard pour le 1 mai 2015 une somme représentant un mois de loyer, à titre de dépôt de garantie. Cette somme sera affectée à titre de nantissement, en garantie de l'exécution par le locataire de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts. Le locataire ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

Lors de chaque augmentation du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera réajusté en proportion.

En cas de résiliation du présent bail, à la suite de l'inexécution de l'une ou l'autre de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

C. – Charges

Le preneur devra supporter et rembourser au bailleur en sus du loyer l'ensemble des charges de copropriété afférentes aux locaux loués, le loyer étant stipulé "net de charges". Toutefois ne seront pas supportées par le locataire les charges correspondant à de grosses réparations, auxquelles le locataire n'aurait pas à participer en vertu de l'article X du présent bail.

Ces charges seront payées de la manière suivante : le preneur versera **chaque mois en sus du loyer une provision d'un montant de CINQUANTE HUIT EUROS (58€)**.

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels de copropriété le bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et les adressera au preneur avec les pièces justificatives à l'appui en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

D. – Impôts et taxes

Le locataire acquittera ses impôts personnels et généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.



Le locataire rembourse au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment :

- la taxe de balayage ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe foncière.

VII. – ÉTAT DES LIEUX LOUÉS

Le locataire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués et qui se trouvent consignés ci-dessus dans la rubrique II et pour les avoir visités. Il reconnaît expressément que le local à lui loué est neuf ainsi que les équipements qui le composent.

Un constat contradictoire de cet état des lieux sera établi contradictoirement à la remise des clés.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le locataire.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

VIII. – ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS

Le locataire entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites suivant les décisions qui seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble conformément aux dispositions prévues à cet égard par le règlement de copropriété.

La charge du ravalement incombera au preneur, ce qu'il accepte expressément.

Le preneur devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.



IX. – TRAVAUX EN COURS DE BAIL

A. – Travaux par le preneur

Le preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du bailleur seront à la charge du preneur.

Le preneur ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du bailleur.

Il est rappelé en tant que de besoin au locataire, que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

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 que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du preneur.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

B. – Travaux effectués par le bailleur ou par le syndicat de copropriété

Le preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux intéressant les parties communes rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance.

X. – RÉPARATIONS

Le bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil : réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs. Toutes les autres réparations sont à la charge du preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Ne seront pas considérés comme des "réparations" au sens de la présente clause, la remise en état intégrale ou la réfection complète des installations ou équipements communs, dont la charge incombera en toute hypothèse au bailleur.

Le locataire comme le bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.



XI. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUÉS

A. – Modalités de jouissance des locaux par le preneur

Le locataire devra jouir des lieux loués en bon père de famille. Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

Le preneur devra se conformer au règlement de copropriété et à l'éventuel règlement intérieur de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance et dont un exemplaire est annexé au présent bail. Il devra également respecter les décisions prises par l'assemblée, au même titre que tout copropriétaire.

En cas de différences d'interprétation ou divergences d'obligations entre les clauses du présent bail, et celles du règlement de copropriété de l'immeuble ou de ses modificatifs, ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui seront appliquées.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

B. – Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement

Le preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le preneur garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de 3 mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

C. – Visite des lieux

1° En cours de bail

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant et le syndic de copropriété ou son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.



2° En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

Le preneur devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le bailleur envisage sa relocation.

Si l'immeuble loué est mis en vente le preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

XII. – OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A. – Vices cachés

Le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

B. – Responsabilités et recours

Le preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, et tous mandataires du bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renoncements de tous assureurs pour les cas suivants :

a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le preneur renonce expressément au bénéfice du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

c) En cas de modification ou de suppression des prestations **communes**, notamment du gardiennage.

d) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le locataire sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le preneur renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil.

f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.



g) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le preneur renonce en particulier à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

XII. – ASSURANCES

Le preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le bailleur, tous mandataires du bailleur toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

XIII. – DESTRUCTION DES LOCAUX LOUÉS

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

XIV. – TRANSMISSION DU CONTRAT

A. – Cession du bail

Le preneur ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce ou artisanal, et avec l'accord préalable et par écrit du bailleur.

Le preneur s'oblige à aviser le bailleur un mois avant la régularisation de la cession de son fonds de commerce ou artisanal, en indiquant le nom et adresse de l'acquéreur ainsi que les lieux, jour et heures prévus pour la régularisation de cette cession.

En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le cessionnaire dans l'acte de cession un engagement solidaire envers le bailleur tant pour le paiement du loyer et des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail. Cette solidarité sera toutefois limitée, pour chacun des cessionnaires, à la période du bail en cours à la date de la cession et à la durée de son renouvellement.



Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toutes sociétés, quel que soit cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au bailleur, dans le mois de la signature.

B. – Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit ne pourra se faire qu'après agrément préalable du bailleur.

C. – Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

XV. – RENOUELEMENT DU BAIL

Fixation du loyer du bail renouvelé

Il est expressément convenu entre les parties que lors du renouvellement du bail, le loyer sera fixé en application des règles du plafonnement édictées par l'article L. 145-34 du Code de commerce et donc dans la mesure de la variation de l'indice des loyers commerciaux. Chacune des parties s'interdit donc de se prévaloir d'une éventuelle modification notable des éléments mentionnés à l'article L. 145-33, 1° à 4° du Code de commerce pour obtenir la fixation du loyer à la valeur locative.

Établissement d'un nouveau bail

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement par le conseil du bailleur.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

XVI. – RESTITUTION DES LIEUX

Dans tous les cas où le locataire doit restituer les lieux, à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le bailleur, ou d'une procédure en résiliation de bail, ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire, cette restitution ne sera



considérée comme effective, qu'à compter, du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le locataire se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de CENT CINQUANTE EUROS 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 majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Un mois avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au bailleur sa future adresse.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du bailleur, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le bailleur ferait chiffrer le montant des dites réparations par son architecte et le preneur devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le preneur serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée "prorata temporis", pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur.

XVII. – DÉCLARATIONS FISCALES

Le bailleur déclare renoncer à l'assujettissement des loyers à la TVA

XVIII. – CHANGEMENT D'ÉTAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

XIX. – SOLIDARITÉ OU INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible.



XX. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ((ajouter éventuellement) ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties), ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de CINT CINQUANTE EUROS 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 majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

XXI. – CLAUSE PÉNALE

À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

XXII. – FRAIS

Le preneur ou ses ayants droit devra, rembourser au bailleur les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

Envoyé en préfecture le 15/11/2023

Reçu en préfecture le 15/11/2023

Publié le 15/11/2023

ID : 040-214001927-20231114-2023_11_0235-DE



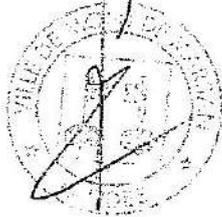
Fait à MONT DE MARSAN, le 14 avril 2014.

En QUATRE EXEMPLAIRES ORIGINAUX

Le Bailleur

**Madame le Maire,
Conseillère Régionale d'Aquitaine**

Geneviève DARRIEUSSECQ



Le Preneur

**SARL « SAUGUET »
Représentée par ces deux cogérants**

M. SAUGUET

Mme SAUGUET