

**BAIL COMMERCIAL POUR LE BATIMENT A USAGE DE RESTAURANT  
BAR/EPICERIE AUBERGE SIS A VALEZAN – 73 120 LA PLAGNE TARENDAISE**

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

**La Commune de La Plagne Tarentaise**, BP 04 – 73210 Aime-La-Plagne Cedex, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean-Luc BOCH dûment habilité à cet effet par une décision du Maire du ..... n°2022....., dont une copie demeure jointe en **ANNEXE 1.**

**Ci-après dénommée "Le Bailleur",**

**D'UNE PART,**

**ET**

**La Société** ....., immatriculée au RCS de ..... sous le numéro ..... dont le siège social se situe à .....  
Représentée par son représentant légal, Madame/Monsieur ..... demeurant à .....

**Ci-après, dénommée "Le Preneur",**

**D'AUTRE PART,**

Bailleur et Preneur, ensemble dénommées "les Parties" déclarent :

- Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

## Table des matières

|   |    |
|---|----|
| Préambule .....   | 5  |
| Article 1 - Désignation des lieux loués.....  | 5  |
| 1.1 L'immeuble objet des présentes est situé au lieu-dit « Champ des Charrières » à Valezan 73 210 LA PLAGNE TARENTAISE. .... | 5  |
| 1.2 Ne sont pas concernés par le présent bail commercial : .....  | 7  |
| Article 2 - Durée .....   | 7  |
| 2.1 Durée .....   | 7  |
| 2.2 Faculté de résiliation triennale.....   | 7  |
| 2.3 Droit au renouvellement .....   | 7  |
| Article 3 - Destination des lieux loués .....   | 8  |
| Article 4 - Immatriculation .....   | 8  |
| Article 5 - Renseignements concernant l'immeuble loué .....   | 9  |
| 5.1 Renseignements hypothécaires .....  | 9  |
| 5.2 Servitudes.....   | 9  |
| 5.3 Diagnostics immobiliers .....   | 9  |
| 5.3.1 Etat des risques et pollutions .....  | 9  |
| 5.3.2 Amiante .....   | 10 |
| 5.3.3 Performance énergétique .....   | 10 |
| 5.3.4. Travaux prévus à l'article L. 145-40-2 du code de commerce.....  | 11 |
| 5.3.5 Sécurité et mise aux normes administratives .....   | 11 |
| 5.3.5.1 Sécurité incendie .....   | 11 |
| 5.3.5.2 Conformité électrique .....   | 11 |
| 5.3.5.3 Conformité des dispositions d'accessibilité des personnes handicapées .....   | 11 |
| 5.3.7 Annexe environnementale .....   | 11 |
| 5.4 Etat des Servitudes Risques et d'Informations sur les Sols (ESRIS).....   | 12 |
| 5.5 Description des équipements.....  | 12 |
| 5.6 Liste des biens appartenant au Bailleur, mis à disposition. ....  | 12 |
| Article 6 – Loyer.....  | 12 |
| 6.1 Détermination de son montant.....   | 12 |
| 6.2 Loyer annuel minimum garanti .....  | 13 |
| 6.2.1 Montant et application.....   | 13 |
| 6.2.2 Indexation.....   | 13 |
| 6.2.3 Révision .....  | 15 |

---

|  |    |
|--|----|
| 6.3 Loyer variable .....   | 15 |
| 6.3.1 Détermination du loyer variable .....  | 15 |
| 6.3.2 Définition du chiffre d'affaires .....   | 15 |
| 6.3.3 Cession de bail.....   | 16 |
| 6.3.4 Contrôle du chiffre d'affaires .....   | 16 |
| 6.3.5 Révision du loyer variable .....   | 17 |
| 6.4 Paiement du loyer .....  | 17 |
| Article 7 - Dépôt de garantie .....  | 18 |
| Article 8- Contributions, impôts et taxes .....  | 18 |
| Article 9 - Paiement du loyer et des charges.....  | 19 |
| Article 10 – Déclarations fiscales.....  | 20 |
| Article 11- Etat des lieux loués .....   | 20 |
| 11.1 Etat des lieux d'entrée.....  | 20 |
| 11.2 Etat des lieux de sortie .....  | 21 |
| Article 12- Entretien des locaux loués.....  | 21 |
| 12.1 Entretien – réparations. ....   | 21 |
| 12.2 Transformations .....   | 22 |
| 12.3 Changement de distribution. ....  | 22 |
| 12.4. Améliorations .....  | 22 |
| 12.5 Contrôles réglementaires et entretien.....  | 23 |
| Le Preneur réalisera tous les contrôles réglementaires, notamment les contrôles suivants : ..... | 23 |
| 12.6 Droit de visite et droit d'accès.....   | 23 |
| 12.6.1 En cours de bail .....  | 23 |
| 12.6.2 En fin de bail ou en cas de vente.....  | 23 |
| 12.6.3 Pour l'exécution des travaux / entretien et ou vérification .....                         | 24 |
| Article 13 -Travaux que le Preneur doit subir .....  | 24 |
| Article 14- Réparations.....   | 25 |
| 14.1 Réparations à la charge du Bailleur.....  | 25 |
| 14.2 Réparations à la charge du Preneur .....  | 26 |
| 14.3 Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation .....                            | 26 |
| 14.4 Règlement de litige.....  | 26 |
| Article 15- Obligations du Preneur .....   | 27 |
| 15.1 Obligations d'exploiter et de garnir les lieux.....   | 27 |
| 15.1.1 Obligation du Preneur en matière d'exploitation et de garnissement des locaux .....       | 27 |

---

|   |    |
|---|----|
| 15.1.2 Clause pénale .....  | 27 |
| 15.2 Conditions de jouissance .....   | 28 |
| 15.3 Etablissement recevant du public / information.....  | 28 |
| 15.4 Adhésion à l'Office de Tourisme de la Grande Plagne .....  | 29 |
| 15.5 Enseigne .....   | 29 |
| Le locataire est autorisé à utiliser le nom « Auberge de Valezan » pour l'exploitation du présent commerce..... | 29 |
| 15.6 Assurances.....  | 29 |
| 15.7 Responsabilité, recours .....  | 30 |
| Article 16- Cession - Sous-location – Changement d'état du Preneur .....  | 31 |
| 16.1 Droit de priorité du Bailleur en cas de cession.....   | 31 |
| 16.2 Cessions - Apport en société .....   | 31 |
| 16.3 Sous-location .....  | 32 |
| 16.4 Changement d'état ou de statut juridique du Preneur.....   | 33 |
| Article 17 - Restitution des locaux.....  | 33 |
| Article 18 - Clause résolutoire .....   | 35 |
| Article 19 - Solidarité. Indivisibilité.....  | 36 |
| Article 20 - Destruction du local .....   | 37 |
| Article 21 - Frais - Enregistrement.....  | 38 |
| Article 22 - Election de domicile.....  | 38 |

---

## **Préambule**

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

Le Bailleur est propriétaire d'un bâtiment situé au lieu-dit « Champ des Charrières, sur la commune déléguée de Valezan, 73120 La Plagne Tarentaise, cadastré Parcelle D 1698.

Ce bâtiment, abritant une auberge, a été géré depuis 2022 dans le cadre de conventions de délégation de service public conclues par la Commune historique de Valezan devenue Commune nouvelle de La Plagne Tarentaise, puisque la création de cet établissement a été motivée par la nécessité de :

- Revitaliser le tissu social du village en créant un lieu de rencontre et de convivialité (bar)
- Répondre à une demande locale et touristique non satisfaite par l'initiative privée, en matière de restauration ou d'hébergement

Ainsi, le dernier contrat de délégation de service public, conclu le 17 juillet 2018 arrive à échéance le 31 mars 2023.

La Commune nouvelle de La Plagne Tarentaise ne souhaite plus imposer de contraintes de services publics et considère que le service de restauration relève particulièrement de l'initiative privée : elle a donc décidé de conclure un bail commercial.

Un appel à candidatures a donc été réalisé.

Les Parties ont décidé d'un commun accord de conclure le présent bail commercial.

**CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte les locaux 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.

### **Article 1 - Désignation des lieux loués**

**1.1 L'immeuble objet des présentes est situé au lieu-dit « Champ des Charrières » à Valezan 73 210 LA PLAGNE TARENTEISE.**

L'immeuble appartient à la Commune de La Plagne Tarentaise et comprend les locaux désignés comme suit :

### **Niveau 0**

Il comprend :

- les réserves 1 et 2,
- la cuisine,
- le bar, la petite salle (capacité d'accueil de 26 personnes) et la grande salle de restauration (capacité d'accueil de 45 couverts en salle),
- les sanitaires hommes et femmes,

### **Niveau 1**

Il comprend :

- un dégagement,
- une buanderie,
- un couloir,
- 4 chambres et leurs sanitaires,
- le rez-de-chaussée de l'appartement de type F3 en duplex pour l'exploitant et sa terrasse,

### **Niveau 2**

Il comprend :

- un dégagement,
- des sanitaires (WC, douches, lavabos),
- deux gites,
- un espace commun,
- l'étage de l'appartement de type F3 en duplex pour l'exploitant,

### **Annexes et dépendances**

Il s'agit :

- au sous-sol : des caves, du local technique, de la chaufferie,
- au rez-de-chaussée : une terrasse d'une capacité d'accueil de 20 couverts et du garage,
- au niveau 1 et niveau 2 : des terrasses, des balcons,
- au niveau 3 : des combles.

Les biens immobiliers ainsi loués pour une **surface totale de 717,1 m<sup>2</sup>** aux termes du présent acte seront ci-après dénommés les « *locaux loués* ». Les plans des locaux loués figurent en **ANNEXE 2**.

Il est précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du Preneur, celui-ci déclarant bien connaître les locaux loués pour les avoir visités.

Lesdits locaux sont donc pris en l'état, sans aucune possibilité de recours contre le Bailleur, ses ayants droits et ayant-causes successifs.

---

## **1.2 Ne sont pas concernés par le présent bail commercial :**

### **- Le stationnement sur le domaine public :**

Un parking communal comprend des places de stationnement, à proximité de l'Auberge.

### **- La terrasse sur le domaine public :**

En extérieur, une terrasse pourra être mise à disposition par un arrêté d'autorisation d'occupation du domaine public, moyennant redevance.

### **- La licence débit de boissons :**

La Commune peut également mettre à disposition une licence de débit de boisson de IV<sup>e</sup> catégorie, sous réserve de la conclusion du contrat correspondant.

## **Article 2 - Durée**

### **2.1 Durée**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le **(date à finaliser) pour se terminer le ..... 2032.**

### **2.2 Faculté de résiliation triennale**

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-9 du code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve d'en informer le Bailleur par acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

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, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

### **2.3 Droit au renouvellement**

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque. Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de 6 mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement. A défaut de congé, le Preneur devra, soit dans les 6 mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation,

---

former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais et formes sus-indiquées, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

Les Parties conviennent expressément s'agissant de la fixation du loyer de renouvellement de s'en rapporter à l'article 6.2.3.

### **Article 3 - Destination des lieux loués**

La destination des locaux est à usage mixte à savoir :

- Une partie à usage commercial, destinée exclusivement l'exploitation d'un restaurant, bar/épicerie, auberge ;
- Une partie à usage de local d'habitation, à savoir le duplex F3, destinée exclusivement à l'habitation personnelle du Preneur, celle de son conjoint le cas échéant, et celle des membres de sa famille à charge ou des personnes travaillant sous son autorité (aucune clientèle, ni marchandise n'a vocation à bénéficier du logement).

Le présent bail à usage mixte commercial et d'habitation, est considéré comme un bail commercial et donc soumis aux dispositions du Code de commerce (statut des baux commerciaux).

Conformément au code de commerce, le Preneur aura la faculté d'adjoindre des activités connexes ou complémentaires sous réserve de l'accord préalable et écrit du bailleur.

Le Preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

### **Article 4 - Immatriculation**

Obligation est faite au Preneur de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés et, si nécessaire, au répertoire des métiers. Le défaut d'immatriculation 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.

Il déclare également faire son affaire de l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de l'immeuble donnant lieu à la conclusion du



---

présent bail, et notamment l'ensemble des autorisations liées à l'existence d'un débit de boissons.

## **Article 5 - Renseignements concernant l'immeuble loué**

### **5.1 Renseignements hypothécaires**

Le Bailleur déclare sous sa responsabilité que le bien donné à bail est libre de toute hypothèque, et plus généralement de toute sûreté.

Le Preneur en prend acte et dispense le Bailleur de produire un état hypothécaire.

### **5.2 Servitudes**

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

### **5.3 Diagnostics immobiliers**

#### **5.3.1 Etat des risques et pollutions**

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les Parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le Preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du Preneur pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le Preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant. Le Preneur devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que de résidus, le tout résultant de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la suppression, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets.

### **5.3.2 Amiante**

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

Le rapport amiante est annexé au présent bail : **ANNEXE 7**.

### **5.3.3 Performance énergétique**

Les articles L. 126-26 et suivants du code de la construction et de l'habitation imposent au bailleur d'un local commercial de fournir un diagnostic technique au Preneur dans le cadre de la conclusion d'un bail commercial.

Le diagnostic technique énergétique, établi le **???** 2022 figure en **ANNEXE 4** du présent bail.

---

#### **5.3.4. Travaux prévus à l'article L. 145-40-2 du code de commerce**

L'état récapitulatif des travaux réalisés pendant les trois années précédentes et l'état prévisionnel des travaux envisagés dans les trois années suivantes par le Bailleur figure en **ANNEXE 6** du présent bail.

#### **5.3.5 Sécurité et mise aux normes administratives**

Les parties sont expressément convenues que les travaux prescrits par l'autorité administrative et visant la mise en conformité des locaux, objets des présentes, aux normes administratives liées à sécurité incendie, accès handicapé, réception du public, hygiène, installation électrique, de gaz, au classement des auberges collectives, sont à la charge du preneur et sous son entière responsabilité, charge pour lui d'en informer le Bailleur par l'envoi annuel de l'ensemble des documents et actes requis.

##### **5.3.5.1 Sécurité incendie**

Une copie du dernier rapport de la commission de sécurité en date du 18 octobre 2018 est demeurée annexée **ANNEXE 8**. Les Parties déclarent en avoir eu connaissance dès avant ce jour et le Preneur s'engage à en respecter les prescriptions.

Il s'engage également à assurer l'ensemble des contrôles réglementaires induits, à tenir à jour le registre de sécurité et à en rendre compte annuellement au Bailleur.

##### **5.3.5.2 Conformité électrique**

Le Preneur en prend acte de la situation du bien, s'engageant à faire en sorte que l'installation électrique ne présente aucun risque pour le fonds et les murs ni aucun danger pour qui que ce soit, ni ne remette en cause son assurance. Le Preneur s'engage à réaliser les travaux de mise en conformité de l'installation électrique aux normes actuellement en vigueur à ses frais, sans pouvoir réclamer une indemnité au Bailleur.

##### **5.3.5.3 Conformité des dispositions d'accessibilité des personnes handicapées**

Le Preneur prend acte de la situation du bien, s'engageant à faire en sorte que les dispositions d'accessibilité des personnes handicapées soient prises en compte dans le cadre de son activité.

#### **5.3.7 Annexe environnementale**

L'annexe environnementale, telle que définie par les articles R 137-1 à R 137-3 du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établie, les locaux loués étant de moins de deux mille mètres carrés.

#### **5.4 Etat des Servitudes Risques et d'Informations sur les Sols (ESRIS)**

Le Preneur déclare être informé des risques et pollutions sur le territoire de la commune de La Plagne Tarentaise et avoir pris connaissance des éléments annexés au bail.

L'ESRIS de moins de 6 mois est annexé et il comporte les documents graphiques, la note de présentation du plan et le règlement des plans de prévention **ANNEXE 3**.

#### **5.5 Description des équipements**

Les équipements appartenant au Bailleur, qui sont installés dans les locaux mis à bail, sont les suivants :

- Un chauffe-eau 15 litres sur évier,
- Un four à pizza et son tubage,
- Une climatisation,
- Un four mixte à injection directe.

Le Preneur souscrit l'ensemble des contrats nécessaires au bon entretien de ces équipements dans les conditions prévues par le présent contrat (article 12 et annexes).

#### **5.6 Liste des biens appartenant au Bailleur, mis à disposition.**

Par ailleurs la liste des biens appartenant au Bailleur, et mis à disposition dans le cadre du présent bail figure en **ANNEXE 9**.

Leur renouvellement incombe au Preneur qui s'engage à les remettre en bon état en fin de bail.

### **Article 6 – Loyer**

#### **6.1 Détermination de son montant**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer hors taxe variable, proportionnel au chiffre d'affaires réalisé par le Preneur. Toutefois, ce loyer ne pourra pas être inférieur à un loyer minimum garanti. Les conditions de leur détermination, les modalités de paiement du loyer et l'incidence de cette fixation sont précisées ci-dessous.

La TVA de ce loyer incombera au Preneur et lui sera facturée en sus, au taux légal en vigueur lors de chaque échéance. Il en sera de même de toute taxe complémentaire ou de substitution qui viendrait à être créée.

Le principe même de ce Loyer à double composante constitue une condition essentielle et déterminante du bail et de son ou ses éventuel(s) renouvellement(s) au(x)quel(s) il trouvera à s'appliquer, et sans lequel le bail n'aurait pas été consenti.

## **6.2 Loyer annuel minimum garanti**

### **6.2.1 Montant et application**

Les Parties conviennent d'un loyer annuel minimum garanti qu'elles fixent d'un commun accord à la somme de 25 000 Euros hors taxe par an.

Le loyer variable déterminé dans les conditions ci-dessous précisées sera applicable, si le chiffre d'affaires réalisé par le Preneur est supérieur à DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000,00 Euros).

En revanche, si le chiffre d'affaires réalisé par le Preneur est inférieur à ce montant, seul le loyer minimum garanti sera applicable.

Les parties conviennent que pour la 1<sup>ère</sup> année d'exploitation, le loyer minimum garanti sera appelé, dans l'attente de la régularisation sur justificatif du chiffre d'affaires.

### **6.2.2 Indexation**

#### **6.2.2.1 Indice de référence et modalités de calcul**

Le loyer minimum garanti sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux visé à l'article L. 112-2 du code monétaire et financier.

Le loyer minimum garanti sera exigible sans variation pour la première année du XXXX (à compléter par la Commune lors de la signature du bail) date d'effet du présent bail, au XXXX.

À compter du XXXX, premier anniversaire de la date d'effet du bail et pour chacune des années suivantes à cette même date anniversaire du début du bail, le loyer variera automatiquement sans que le Bailleur ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice et s'opérera en fonction des paramètres suivants :

Le nouveau loyer au XXXX de chaque année sera donc calculé de la façon suivante :

$$\text{(Loyer en vigueur} \times \text{indice du XXXX trimestre de l'année)} / \text{(indice du XXXX (même) trimestre de l'année précédente)}$$

Si le loyer est l'objet d'une révision amiable ou judiciaire en cours de bail, la clause d'indexation continuera de s'appliquer et jouera automatiquement après écoulement d'un délai d'un an à compter de la date d'effet de la révision.

---

Si cette date d'effet est par exemple le premier juin, l'indexation s'appliquera de la façon suivante :

(Loyer en cours après révision x indice du deuxième trimestre de l'année) / (indice du deuxième trimestre de l'année précédente)

Et ainsi de suite pour chacune des années suivantes.

En cas de renouvellement de bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au loyer du bail renouvelé un an après sa prise d'effet. Si cette date d'effet est par exemple le premier novembre, l'indexation jouera de la façon suivante :

(Loyer du bail renouvelé x indice du quatrième trimestre de l'année) / (indice du quatrième trimestre de l'année précédente)

Et ainsi de suite pour chacune des années suivantes.

#### **6.2.2.2 Retard dans la publication de l'indice**

Si au **XXXX**, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le Preneur.

#### **6.2.2.3 Disparition ou illicéité de l'indice**

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, ou s'il devenait illicite le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'est publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les Parties ou, à défaut d'accord, désigné à la requête de la Partie la plus diligente par M. le Président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des Parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

#### **6.2.2.4 Cas où le Bailleur négligerait de se prévaloir de la clause d'indexation**

Si, pour une raison quelconque, l'une ou l'autre des Parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de

l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

#### **6.2.2.5 Condition déterminante**

Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

#### **6.2.3 Révision**

Si, lors du renouvellement du bail, le loyer minimum garanti ne correspond plus au prix pratiqué pour des locaux équivalents, il pourra être réajusté en fonction de la valeur locative déterminée selon les critères et la procédure prévus aux articles L. 145-33 et R. 145-20 à R. 145-22 du code de commerce. Il appartiendra à la Partie la plus diligente de saisir à cette fin le juge des loyers du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble. La valeur locative à déterminer sera celle du loyer du marché, en utilisant principalement des valeurs de référence tirées des loyers pratiqués dans le secteur considéré. Si la valeur locative ainsi déterminée est inférieure au loyer minimum garanti en vigueur, ce loyer minimum garanti continuera à s'appliquer.

Après révision du loyer, le loyer de renouvellement sera obligatoirement un loyer à deux composantes, tel qu'il a été convenu lors de la conclusion du présent bail et comprendra donc un loyer minimum garanti et un loyer variable.

### **6.3 Loyer variable**

#### **6.3.1 Détermination du loyer variable**

Le loyer variable sera déterminé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail et pour la première fois le XXX.

Il sera fixé à TROIS pour cent (3 %) du chiffre d'affaires hors taxe réalisé par le Preneur uniquement sur la part du chiffre d'affaires supérieure à DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000,00 Euros).

#### **6.3.2 Définition du chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires qui servira de base pour le calcul du loyer variable sera constitué par toutes les recettes réalisées sur une période de douze mois calculés à compter de la prise d'effet du présent bail et résultant des activités pour lesquelles la présente location a été consentie exercée dans ou à partir des lieux loués.

Le Preneur s'engage à clôturer son exercice comptable au 30 juin de chaque année. **(date à préciser par le candidat si besoin)**

### **6.3.3 Cession de bail**

En cas de cession du bail, pour déterminer le chiffre d'affaires de la période de douze mois, il sera tenu compte du chiffre d'affaires réalisé par le cédant jusqu'à la date de la cession et de celui réalisé par le cessionnaire à partir du jour de celle-ci. Le pourcentage retenu ci-dessus pour le calcul du loyer restera inchangé, même s'il y a eu un changement d'activité.

### **6.3.4 Contrôle du chiffre d'affaires**

Le Preneur s'oblige à tenir les livres, registres et documents comptables exigés par la législation en vigueur et les usages de la branche considérée, de manière à ce que le chiffre d'affaires réalisé, tel qu'il a été défini plus haut, puisse être aisément reconstitué.

Il s'engage à les communiquer au Bailleur ou au mandataire désigné par lui à sa demande. Cette communication se fera sur place, dans les locaux du Preneur ou ceux de son comptable. Le Bailleur pourra obtenir copie de toutes les pièces qui lui paraîtraient utiles, aux frais du Preneur. Les documents comptables devront être conservés par le Preneur pour faire éventuellement l'objet d'une communication au bailleur dans les conditions sus-indiquées pendant un délai de trois ans à compter de l'expiration de chaque année.

Le Preneur devra utiliser des caisses enregistreuses pour permettre le calcul du chiffre d'affaires afférent au lieu loué. Il s'interdit d'utiliser des installations ou équipements qui ne permettraient pas l'enregistrement ou le relevé exact des recettes effectuées. Par exemple : des distributeurs automatiques ou des appareils fonctionnant avec des pièces de monnaie ou des jetons.

**Dans le mois suivant l'établissement du bilan comptable (dont la clôture devra obligatoirement intervenir au 30 juin de chaque année), (date à préciser par le candidat si besoin) le Preneur devra communiquer au Bailleur dans les conditions indiquées ci-dessus le montant du chiffre d'affaires réalisé au cours de la période de douze mois écoulée, déterminé selon les critères ci-dessus fixés, certifié par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes. Il devra également remettre au Bailleur une copie**



---

**certifiée conforme des déclarations du chiffre d'affaires adressées par lui à l'administration fiscale pour la période considérée.**

À défaut par le Preneur de respecter les diverses obligations qui lui sont imposées ci-dessus afin de permettre au Bailleur d'avoir communication de ces documents comptables, il pourra y être contraint par simple ordonnance de référé du président du tribunal judiciaire territorialement compétent à peine d'une astreinte conventionnellement fixée à la somme de 200 euros par jour de retard, courant dans les huit jours de la réception de la mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, qui lui sera adressée par le bailleur, à moins que ce dernier ne préfère mettre en œuvre la clause résolutoire de plein droit ci-après stipulée.

Si, à la suite des vérifications effectuées par le Bailleur, il s'avère que le chiffre d'affaires déclaré par le Preneur est inexact, il sera redevable d'une indemnité égale à 10 % des loyers restant dus sans préjudice d'un intérêt au taux de 12 % l'an, calculé à compter du jour où ces loyers auraient normalement dû être versés au bailleur. Le Preneur sera également redevable de l'intégralité des frais (de contrôle, d'expertise, etc.) exposés par le bailleur pour opérer le rétablissement du chiffre d'affaires réellement effectué.

#### **6.3.5 Révision du loyer variable**

S'il apparaît, lors du renouvellement du bail ou à la suite d'une modification de l'activité exercée dans les lieux, que le pourcentage retenu pour le calcul du loyer variable n'est plus adapté, il pourra faire l'objet d'une révision. Pour le cas où aucun accord n'interviendrait sur le nouveau taux applicable, les Parties désignent d'ores et déjà M. le Président de la chambre des experts judiciaires du département avec faculté de se substituer toute personne de son choix en qualité de mandataire commun conformément à l'article 1592 du code civil. Il aura pour mission de fixer le nouveau taux de référence qui lui paraîtra le mieux adapté aux données de fait en fonction des usages de la branche considérée

#### **6.4 Paiement du loyer**

Le loyer ci-dessus sera payable par trimestre et d'avance les : 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

Pour la première année, chaque trimestre sera égal au quart du loyer minimum garanti indiqué ci-dessus.

Une régularisation sera établie à la fin de la première période de douze mois, après que le chiffre d'affaires réalisé pendant cette période par le locataire aura été communiqué au bailleur dans les conditions ci-dessus. Le bailleur devra alors adresser un décompte au

locataire. Le trop-perçu devra lui être restitué dans les dix jours de son acceptation du décompte. En cas d'insuffisance, le locataire devra verser le complément dans les dix jours de la réception du décompte.

Pour la deuxième période de douze mois, chaque trimestre sera égal au quart du loyer de la première période déterminé selon le mécanisme ci-dessus précisé. Une régularisation sera effectuée à la fin de cette deuxième période.

Il en sera ainsi pour chacune des périodes de douze mois suivantes.

### **Article 7 - Dépôt de garantie**

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur devra verser au Bailleur au jour de la signature des présentes un dépôt de garantie représentant deux mois de loyers (part du loyer minimum garanti) soit ..... HT. (**à compléter par le candidat**)

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

En cas de transmission du bail ou de l'immeuble et du bail, les Parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de Bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

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

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

### **Article 8- Contributions, impôts et taxes**

**8.1 Le Preneur acquittera exactement les contributions personnelles mobilières** auxquelles il est assujéti, et, d'une manière générale, tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera personnellement assujéti relativement aux locaux présentement loués.

Il devra justifier de leur paiement au Bailleur à toute réquisition et opérer les règlements de telle sorte que celui-ci ne puisse en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le Preneur paiera les consommations liées à son activité commerciale, notamment ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de fioul, de télécommunication, la location et l'entretien des compteurs, les contrôles réglementaires.

En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes 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.

### **8.2 Charges, redevances et taxes**

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer, sa quote-part des charges, prestations et taxes de toutes natures afférentes aux locaux loués, de telle sorte que le loyer soit payé net de toutes charges.

Ainsi qu'il est mentionné plus haut, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur demeure ci-après annexé.

En sus du loyer, le Preneur remboursera au Bailleur :

- Les impôts et taxes afférents aux locaux loués et habituellement à la charge du locataire, dont notamment **la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière** ;
- Les **impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble** ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ainsi que le permet l'article 145-35 3° du code de commerce tels que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), la taxe de balayage, la taxe sur les bureaux ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autre légalement mise à la charge des locataires ou tous nouveaux impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.
- Les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire ;

Le Preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Il assume également le paiement des charges locatives : le paiement de ces charges est directement et exclusivement supporté par le Preneur.

### **Article 9 - Paiement du loyer et des charges**

**9.1 Le loyer minimum garanti (6.2)** sera payable d'avance mensuellement en 12 (douze) termes égaux payables à la Trésorerie de Moutiers et sur titre de recettes établi par le bailleur chaque année.

**Le loyer variable (6.1)** sera appelé annuellement après que le chiffre d'affaires aura été communiqué au Bailleur dans les conditions sus-indiquées.

**9.2** Le Preneur devra rembourser au Bailleur en sus du loyer, **l'ensemble des charges et taxes** afférentes aux locaux loués qui seraient préfinancées par le Bailleur (taxe foncière dont taxes ordures ménagères, eau, électricité, chauffage...) telles qu'elles sont définies ci-après et rappelées dans **l'ANNEXE 5**.

Lors de la signature du bail, aucune provision ne sera sollicitée.

L'ensemble des charges sera appelé de manière annuelle au plus tard trois mois après la réédition des charges de copropriété conformément aux dispositions de l'article R. 145-36 du code de commerce, et au plus tard le 31 décembre de chaque année.

Il apparaît que le montant des charges récupérables sur le Preneur se sont élevées, pour l'exercice annuel précédant la conclusion du présent bail, à la somme totale de 2065 € correspondant à la taxe foncière.

**9.3** Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement une **quittance**. Toute quittance remise lors de paiement par chèque, le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

**9.4** En cas de retard dans le paiement des loyers ou de leur réajustement, dans le paiement des charges, dans le paiement de toute sommes due au bailleur, le Preneur devra une indemnité égale à 10% des sommes dues sans qu'il soit nécessaire de le mettre en demeure préalablement par dérogation à l'article 1231-5 du code civil et sans que cela fasse obstacle pour le bailleur au paiement des sommes dues ou à toutes autres poursuites.

## **Article 10 – Déclarations fiscales**

Le bailleur opte pour l'assujettissement des loyers à la TVA. Il facturera en conséquence au Preneur le montant de la taxe afférente au taux en vigueur. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

## **Article 11- Etat des lieux loués**

### **11.1 Etat des lieux d'entrée**

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, 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 Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités. Un constat contradictoire de cet état des lieux sera établi **ANNEXE 10**.

### **11.2 Etat des lieux de sortie**

A la sortie, le Preneur restituera les lieux en parfait d'entretien et de réparation locative. Un état des lieux de sortie contradictoire sera effectué entre les Parties et ce, à frais partagés entre les Parties s'il est établi par Huissier et ce, dans les conditions prévues ci-après.

## **Article 12- Entretien des locaux loués**

### **12.1 Entretien – réparations.**

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail sans délai et à ses frais, les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou réparation qui s'avèreraient nécessaires, et qui sont à sa charge en vertu du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en parfait état en fin de bail.

Il devra plus généralement et à sa charge exclusive maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des éléments objets du présent bail et ainsi procéder à toutes les réparations, réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires et ce notamment pour ce qui concerne la vitrerie, glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux, la plomberie, la serrurerie, la menuiserie, les installations et l'appareillage électrique et sanitaire, chauffage, gaz, canalisations ainsi que les accessoires et éléments d'équipement. Il devra procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire. Il devra 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.

Spécifiquement, il est prévu que le déneigement et l'entretien des abords extérieurs est à la charge du Preneur.

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.

S'agissant d'un éventuel ravalement de façade à venir, les Parties considèrent d'ores et déjà qu'il s'agit d'une question d'esthétique (et non de stabilité et de structure de l'immeuble collectif sauf s'il est démontré des infiltrations) de sorte que son coût sera imputé au seul Preneur.

Le Preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

Le Preneur devra avertir immédiatement par écrit et sans retard le Bailleur de tous les 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, sous peine d'être tenu responsable des préjudices de tous ordres résultant de son silence ou de son retard.

## **12.2 Transformations**

Le Preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge du Preneur.

## **12.3 Changement de distribution.**

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge du Preneur.

## **12.4. Améliorations**

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient réalisés par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront à la fin du présent bail la propriété de ce dernier, sans indemnité et ce, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du Preneur.

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

## **12.5 Contrôles réglementaires et entretien**

Le Preneur réalisera tous les contrôles réglementaires, notamment les contrôles suivants :

- Contrôle et remplacement des extincteurs,
- Contrôle du système de sécurité incendie (réseau incendie armé, extincteurs, alarmes incendies, BAES),
- Nettoyage de la hotte,
- Contrôle des appareils de cuisson,
- Vidange du bac à graisses,
- Contrôle des installations électriques,
- Contrôle des installations gaz,
- Contrôle des installations de chauffage.

Ainsi que tout autre contrôle réglementaire, notamment ceux liés aux nouveaux équipements que le Preneur serait amené à installer en cours de bail ainsi que ceux liés au groupe froid installé par ses soins dans le vide sanitaire.

Le Preneur transmettra annuellement au Bailleur, sans que ce dernier n'ait besoin de le solliciter, copie les rapports et comptes-rendus liés à ces contrôles, ainsi que la copie des contrats d'entretien de ses installations.

## **12.6 Droit de visite et droit d'accès**

### **12.6.1 En cours de bail**

Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte et tous mandataires visiter annuellement les lieux loués pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du Bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail. Ce droit de visite pourra être exercé à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

### **12.6.2 En fin de bail ou en cas de vente**

Le Preneur devra également laisser visiter les lieux loués :

- Pendant les six derniers mois du bail,
- En cas de départ du Preneur pour une cause quelconque,

- 
- En cas de mise en vente,

Cette visite pourra être effectuée par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur, de son notaire ou mandataire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le Preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le Bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Les périodes de fermeture de l'établissement ne constituent pas un motif permettant au Preneur de s'opposer aux visites.

Toute modification du processus prévu devra faire l'objet d'une information et d'un accord préalable écrit de la commune.

Les Parties s'accordent qu'en cas d'impossibilité d'accès en raison de l'absence du Preneur, ce dernier assumera l'ensemble des conséquences de toute nature ensuite des dommages qui auraient pu se produire ou s'aggraver en raison de l'impossibilité d'accès au local.

### **12.6.3 Pour l'exécution des travaux / entretien et ou vérification**

Le Preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres, notamment ceux de réparations et entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

Les périodes de fermeture de l'établissement ne constituent pas un motif permettant au Preneur de s'opposer aux visites.

Toute modification du processus prévu devra faire l'objet d'une information et d'un accord préalable écrit de la commune.

Les Parties s'accordent qu'en cas d'impossibilité d'accès en raison de l'absence du Preneur, ce dernier assumera l'ensemble des conséquences de toute nature ensuite des dommages qui auraient pu se produire ou s'aggraver en raison de l'impossibilité d'accès au local.

## **Article 13 -Travaux que le Preneur doit subir**

**13.1** Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le Preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Bailleur estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans



l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours sauf pendant la saison d'hiver et les mois de juillet aout, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf pour tout cas de force majeure.

Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et 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.

Le Preneur supportera sans indemnité de la part du Bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation. Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

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

**13.2** Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et plus généralement tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués notamment pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature ou de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation...

### **Article 14- Réparations**

**L'ANNEXE 5** précise la répartition des travaux de réparation à la charge respective des parties.

#### **14.1 Réparations à la charge du Bailleur**

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du code de commerce, le Bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants. A ce titre, le Preneur a l'obligation d'informer le Bailleur et ce, 3 mois avant la date anniversaire de signature du contrat, des réparations qu'il estime nécessaires.

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du code de commerce, le Bailleur supportera la charge de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien

---

mentionnées à l'article 14.2 ci-dessous, concernant les locaux loués ou les équipements compris dans la location.

#### **14.2 Réparations à la charge du Preneur**

Le Preneur supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état.

Toutefois si ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté, la charge des travaux incombera au Bailleur à moins qu'elles ne se rapportent à des travaux d'embellissement conformément à R 145-35 du code de commerce

Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

#### **14.3 Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation**

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du code civil, et conformément à ce qui est prévu ci-dessus au titre de l'entretien/réparation, il est expressément stipulé que le Preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, de classement des auberges collectives, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

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

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

#### **14.4 Règlement de litige**

Le Preneur, comme le Bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

Sans préjudice de sa possibilité de former une demande de résiliation du bail, à défaut d'exécution de ses obligations par le Preneur, le Bailleur pourra, après mise en demeure demeurée infructueuse passé un délai de 15 jours, les faire exécuter aux frais exclusifs du Preneur.

## **Article 15- Obligations du Preneur**

### **15.1 Obligations d'exploiter et de garnir les lieux**

#### **15.1.1 Obligation du Preneur en matière d'exploitation et de garnissement des locaux**

Concernant l'exploitation, le Preneur devra personnellement exercer dans les lieux loués son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au Preneur d'exercer l'activité mentionnée ci-dessus, n'implique de la part du Bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations en vue de l'exercice de ses activités.

L'exploitation devra être assurée à minima pendant :

- Les saisons d'ouverture hivernales de la station de La Plagne et
- Les saisons estivales, soit de début juin à fin septembre,

sauf un jour de fermeture hebdomadaire.

Durant ces périodes, il ne sera pas possible de fermer l'exploitation pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

Le local devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage. Aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique ou les passages communs.

Il est rappelé que ces conditions constituent une condition déterminante pour l'engagement de la commune, sans lesquelles elle n'aurait pas contracté.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

#### **15.1.2 Clause pénale**

L'exploitation de l'établissement dans les périodes visées à l'article 15.1.1 (saison d'ouverture hivernale et saison d'ouverture estivale) est une condition déterminante de l'engagement du Bailleur, sans lequel il n'aurait pas contracté. En conséquence de quoi, et sans préjudice de sa possibilité de solliciter la résiliation du bail dans les conditions prévues à l'article 18 ci-après, le Preneur sera redevable auprès du Bailleur et sur simple constat de ce dernier d'une indemnité de 500 euros pour tout jour de fermeture (hors jour de fermeture hebdomadaire).

---

## **15.2 Conditions de jouissance**

Le Preneur devra raisonnablement jouir des lieux, se conformer au règlement de l'immeuble et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants et voisins.

Il devra notamment prendre toutes les précautions pour éviter : tous bruits et odeurs, l'introduction d'animaux nuisible ou dangereux.

Le Preneur devra respecter tous les règlements de police, de voirie, règlements sanitaires ou autres dont les locataires sont et pourront être tenus. En particulier, le Preneur entretiendra la propreté des trottoirs et caniveaux par temps de neige et de gel et il assurera l'écoulement normal des eaux à travers tous tuyaux de descente d'égouts affectés aux lieux loués.

Il veillera au respect de toutes les règles d'hygiène, de sécurité et de salubrité, ramonera les cheminées chaque fois qu'il sera nécessaire et au minimum une fois par an.

Le Preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

## **15.3 Etablissement recevant du public / information**

Le Preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité. Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

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

---

#### **15.4 Adhésion à l'Office de Tourisme de la Grande Plagne**

Sans objet.

#### **15.5 Enseigne**

Le locataire est autorisé à utiliser le nom « Auberge de Valezan » pour l'exploitation du présent commerce.

Il ne pourra apposer sur la façade du local aucune affiche et aucun écriteau quelconques, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce.

Une enseigne mentionnant l'activité, objet du présent bail, pourra ainsi être apposée sur l'établissement sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, de l'obtention des autorisations nécessaires, et enfin d'un accord écrit préalable du Bailleur.

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

L'enseigne devra respecter la réglementation applicable aux locaux. Les charges afférentes à cette obligation de conformité sont à la charge du seul Preneur.

Le Preneur devra remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

#### **15.6 Assurances**

**15.6.1** Le Preneur s'assurera, sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de prise d'effet du bail l'ensemble des garanties d'assurance indiquées ci-après et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Le Preneur souscrira les assurances contre l'incendie, l'explosion, de dégâts des eaux, les ouragans, les tempêtes, le vol, le vandalisme, le bris de glace et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant ainsi que contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue. Il assurera également le recours des voisins et des tiers.

Par ailleurs, le Preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du Bailleur, avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

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

Le Preneur déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera cette déclaration au Bailleur dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec demande d'accusé de réception.

Le Preneur acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du Bailleur.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le Preneur entraînerait, soit pour le Bailleur, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le Preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le Bailleur contre toutes réclamations des tiers.

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

Le Preneur s'acquittera exactement des primes desdites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation du bail.

Spécialement, le preneur devra adresser au bailleur, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites. »

### **15.7 Responsabilité, recours**

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur.

Ce dernier décline toute responsabilité dans les cas visés ci-après. En conséquence, et il ne pourra réclamer au Bailleur aucune indemnité, ni dommages et Intérêts, ni aucune diminution de loyer en cas de :

- Vols, cambriolage ou détériorations et autres faits délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,

- Interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité, du fioul, du chauffage, du téléphone et / ou des connexions internet de toute nature et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- Accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

### **Article 16- Cession - Sous-location – Changement d'état du Preneur**

#### **16.1 Droit de priorité du Bailleur en cas de cession**

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

#### **16.2 Cessions - Apport en société**

Le Preneur ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce, et avec l'accord préalable et par écrit du Bailleur, lequel bénéficie d'un droit de priorité.

Le Preneur s'oblige à aviser le Bailleur trois mois avant régularisation de la cession de son fonds de commerce, en indiquant les noms et adresse de l'acquéreur ainsi que les lieux, jour et heures prévus pour la réalisation de cette cession.

Toute cession non autorisée est une cause fondant la résiliation du bail de plein droit ainsi qu'une cause de nullité de la cession qui serait consenti au mépris des présentes.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du code de commerce, un état des lieux devra être établi à l'occasion de cette cession, contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de Parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions sus-indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et Preneur.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que 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.

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

Pendant les trois années courant à compter de la cession du bail, le Preneur cédant reste responsable solidairement avec le cessionnaire, du paiement des loyers, des charges, réparations locatives, indemnités d'occupation et de l'exécution des clauses du bail par le nouveau titulaire du bail.

Cependant, en vertu des dispositions de l'article L 622-15 du code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. Il en est de même en vertu de celles de l'article L 642-7 du même code en cas de cession effectuée dans le cadre d'un plan de cession tel que défini par l'article L 642-5.

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

### **16.3 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 et précaire, sont interdites sauf agrément préalable et par écrit du Bailleur, et ce, sous peine de nullité de la sous-location consentie au mépris de cette clause et de résiliation du présent bail comme rappelé ci-après.

Si celle-ci était autorisée par le Bailleur, le Preneur demeurera garant solidaire de son sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

En outre, la sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui du présent bail, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du Bailleur et toute sous-location devra être réalisée par un acte authentique, auquel le Bailleur sera obligatoirement appelé.



---

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

Toute sous-location non autorisée est une cause fondant la résiliation du bail de plein droit.

#### **16.4 Changement d'état ou de statut juridique du Preneur**

Le changement d'état du Preneur 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.

#### **Article 17 - Restitution des locaux**

**17.1** Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, à la suite par exemple notamment d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le Bailleur, 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 Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

**17.2** Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, 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 son loyer et de charges et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Il devra également rendre les lieux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler dans les conditions prévues ci-après au Bailleur le coût des travaux et/ ou de toutes autres actions nécessaires pour leur remise en parfait état.

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 à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de Parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations et ou toute autre action de toute nature nécessaire et ce, avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera les honoraires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations et ou les actions correctives de toute nature qui s'imposent 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 fera chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le Preneur devra alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée *pro rata temporis*, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

Le Preneur rendra les clés des locaux le jour de la fin du bail, ou le jour du déménagement si celui-ci précéderait la fin de son bail. La remise des clés, ou leur acceptation par le Bailleur, ne portera aucune atteinte au droit du Bailleur de refacturer au Preneur le coût intégral des réparations de toute nature dont le Preneur est tenu suivant la loi et les clauses du présent bail.

**17.3** Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 500 euros (cinq-cents 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 % (cinquante %).

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 judiciaire d'Albertville, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

**17.4** Le dépôt de garantie sera remboursable après que le Preneur aura quitté les lieux et remis les clés au Bailleur ou à son mandataire et après établissement de l'état des lieux de sortie, 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.

Si les lieux sont restitués dans un état qui ne donne lieu à aucune réclamation de la part du Bailleur, la restitution du dépôt de garantie devra intervenir un mois au plus tard après la date de l'état des lieux de sortie.

S'il n'est pas possible au Bailleur de solder les comptes, pour des raisons qui lui sont extérieures, il sera autorisé à procéder à un arrêté de comptes provisoire et à conserver, au-delà du délai de restitution ci-dessus fixé, une fraction du dépôt de garantie d'un maximum de 20 %. La régularisation définitive et la restitution du solde seront effectuées dans le mois qui suivra l'établissement définitif des comptes.

---

En cas de mutation des locaux loués, à titre gratuit ou onéreux, la restitution du dépôt de garantie incombera au nouveau propriétaire de l'immeuble. Les conventions pouvant être intervenues entre le Bailleur et le nouveau propriétaire à ce sujet ne seront pas opposables au Preneur.

### **Article 18 - Clause résolutoire**

**18.1** A 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 récupérables par le Bailleur, 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 totale ou partielle de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail notamment de la clause de destination, des horaires ou périodes d'ouverture, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers 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 délivrés par acte extra-judiciaire au Preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au Preneur pour régulariser la situation.

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le Preneur restera en totalité acquise au Bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

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

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

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

En outre, le Bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Etant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 et R 641-21 du code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal.

Toutefois le Bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

**18.2** Si dans ce cas de résiliation, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 500 euros (cinq cents 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 % (cinquante %).

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 judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

### **Article 19 - Solidarité. Indivisibilité**

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution des conditions qui précèdent et, si la signification prescrite par l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle serait faite.

Plus généralement, il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du Bailleur entre tous les bénéficiaires successifs du bail.

### **Article 20 - Destruction du local**

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

- Si le Preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quinze (15) jours aux dires de l'architecte du Bailleur, les Parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur. L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Preneur, par lettre recommandée avec avis de réception. La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre Partie par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.
  
- Si le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur, inférieure à quinze (15) jours, 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 travaux 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 droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, sous condition que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de la compagnie

d'assurances. La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer, comme il est prévu ci-dessus.

**Article 21 - Frais - Enregistrement**

Le Preneur paiera tous les frais et honoraires du présent acte et, le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le Preneur ou ses ayants droit devra, en outre, 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.

L'enregistrement des présentes est requis au droit fixe.

**Article 22 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les Parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les locaux loués
- le Bailleur en son siège social.

Fait à La Plagne Tarentaise, le .....

En trois exemplaires originaux (un pour l'enregistrement, le cas échéant).

|  |  |
|--|--|
| <p>Pour le Bailleur,<br/>Le Maire<br/>Jean-Luc BOCH</p>      | <p>Pour le Preneur<br/>La Société<br/>Prénom et Nom</p>      |
| <p>(mention manuscrite : "Lu et approuvé" et signature )</p> | <p>(mention manuscrite : "Lu et approuvé" et signature )</p> |

**ANNEXES AU PRESENT BAIL**

1. Décision du Maire
2. Plan des locaux
3. État des risques et pollutions
4. Diagnostic de performance énergétique (DPE)
5. L'inventaire des charges, impôts, taxes, redevances et travaux
6. Etat récapitulatif des travaux réalisés pendant les trois années précédentes et Etat prévisionnel des travaux envisagés dans les trois années suivantes par le Bailleur
7. Rapport Amiante
8. Procès-verbal de la commission de sécurité du 18 octobre 2018
9. Liste du matériel et des équipements mis à disposition
10. Etat des lieux d'entrée