

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

La Commune,
De Simiane-Collongue : Place le Sévigné 13109 Simiane-Collongue
Représentée par son Maire en exercice, Monsieur Philippe ARDHUIN
Ci-après désignée : Le PROPRIETAIRE

D'une part

Et

Représenté : **Société** : La Cave Signature **Siret** : 85190225400016
Madame Elsa BENCHENAFI
Ci-après désigné : L'OCCUPANT

D'autre part

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

La Commune de Simiane-Collongue est propriétaire d'un bâtiment, relevant de son domaine public, et actuellement affecté à 8 route de Mimet.
Les Parties sont désireuses de contracter dans les conditions ci-après décrites.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : OBJET DU PRÉSENT BAIL

Le présent bail a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'OCCUPANT est autorisé, sous le régime des occupations temporaires du domaine public, à occuper à titre précaire et révocable, afin de lui permettre de l'utiliser dans les conditions ci-après désignées.

Article 2 : MISE A DISPOSITION

L'OCCUPANT sera autorisé à occuper le local, 8 route de Mimet 13109 Simiane-Collongue aux conditions :

- Un local d'une surface d'environ 90 M² loué en l'état.
- De préciser les modalités concernant l'aménagement du local en cas de rupture du bail.

Article 3 : DESTINATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION ET CONDITIONS D'OCCUPATION

Art 3.1

L'OCCUPANT ne pourra affecter les lieux à une destination autre que celle du présent bail, à savoir commerce alimentaire.

Art3.2

L'OCCUPANT est tenu d'occuper personnellement le local sus désigné et ne peut, sans autorisation expresse du PROPRIETAIRE en faire un autre usage que celui exprimé ci-dessus.

Art 3.3

L'OCCUPANT devra laisser le lieu en bon état de conservation et de propreté. Il devra l'entretenir pendant toute la durée du bail.

Il devra laisser le PROPRIETAIRE visiter les lieux chaque fois que cela sera nécessaire. Il ne peut effectuer aucune modification autre que celles autorisée par le PROPRIETAIRE dans le bâtiment. Il s'engage également à communiquer au PROPRIETAIRE tout problème ou dysfonctionnement liés au bâtiment.

Art 3.4

L'OCCUPANT est entièrement responsable des lieux loués pour lesquels il aura souscrit une assurance tant pour les risques liés aux murs, que pour son activité commerciale.

Article 4 : ETAT DES LIEUX

L'OCCUPANT reconnaît par avance que le local mis à disposition est à l'état brut. Tous les travaux qu'il entreprendra pour son activité, sont à la charge de L'OCCUPANT. Il prendra soin d'effectuer ces travaux dans les normes actuelles en vigueur. Il veillera également à démarcher toutes les autorisations qui seront nécessaire à son activité. Tous les travaux réalisés par L'OCCUPANT resteront la propriété du PROPRIETAIRE à la fin du bail, sans dédommagement possible.

Article 5 : SECURITE-INCENDIE-REGLEMENT INTERIEUR

L'OCCUPANT sera tenu de respecter l'ensemble des mesures d'hygiènes et de sécurité des biens et des, tant dans le cadre de ses travaux, que de l'exploitation même de son activité.

Article 6 : RESPONSABILITE- ASSURANCE

- 1) L'OCCUPANT s'assurera dans le cadre des travaux, que les entreprises, que les entreprises possèdent toutes les assurances décennales et responsabilité civile propre.
- 2) L'OCCUPANT aura ainsi l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir pendant les travaux, de son fait ou des personnes

agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestations et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux objets des présentes, ainsi qu'à leurs biens.

- 3) L'OCCUPANT est tenu de souscrire une assurance dommage aux biens – responsabilité civile couvrant l'intégralité des risques susceptibles de survenir durant le temps des travaux, de son occupation.
- 4) L'OCCUPANT assurera bien évidemment et obligatoirement son activité et sa responsabilité civile professionnelle.
- 5) PROPRIETAIRE et ses assureurs en cas de dommages survenant aux biens de L'OCCUPANT, de son personnel, et de toute personne agissant pour son compte et se trouvant dans les lieux objet des présentes. L'assurance risques locatifs de L'OCCUPANT comportera cette clause de renonciation à recours.
- 6) A cet effet, l'OCCUPANT reconnaît avoir souscrit une police d'assurance couvrant l'intégralité des risques sus-désignés, et annexée aux présentes.

Les polices d'assurances devront être fournies au présent bail.

Article 7 : DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une période initiale de 3 ans à compter du : 1^{er} Novembre 2022. Ce bail pourra être renouvelé par période triennale.

Article 8 : REDEVANCES

8-1 : Montant

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel HT de 4% du C.A HT avec un loyer minimum de 10 800€ HT annuel avec une franchise de 4 mois , soit un premier paiement 1^{er} mars 2023.

A ce jour la TVA n'est pas facturée. Néanmoins, L'OCCUPANT s'engage à verser la TVA aux taux en vigueur, si celle -ci venait à s'appliquer.

8-2 : charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend hors charges.

A la date du présent bail, le PROPRIÉTAIRE ne demande aucune avance de charge. Néanmoins, si des charges afférentes au locataire venait à apparaître, L'OCCUPANT s'engage à les rembourser au PROPRIÉTAIRE sur justificatif.

8-3 : Taxe foncière

La taxe foncière sera à la charge exclusive de L'OCCUPANT.

8-4 : Paiement

Les sommes dues au PROPRIETAIRE seront réglées mensuellement.

8-5 : Clauses particulière :

Le PROPRIÉTAIRE décide d'octroyer une gratuité du loyer principal à L'OCCUPANT pour une durée de 4 mois, soit du 1^e Novembre 2022 au 28 Février 2023, pour lui permettre la réalisation des travaux.

Article 9 : RESILIATION

Le présent bail pourra être résilié de plein droit dans comme stipulé dans l'article 1^{er}.

En cas d'inexécution ou manquement de l'OCCUPANT à l'une quelconque de ses obligations prévues au présent bail, celle-ci sera résiliée par le PROPRIETAIRE dès réception par l'OCCUPANT d'un courrier recommandé avec avis de réception.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance, ou d'appel des charges, ou en cas d'inexécution de l'une des clauses du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée sans effet, le bail pourra être résilié de plein droit, si bon semble au PROPRIETAIRE, et sans formalité judiciaire.

Dans l'hypothèse où des sommes resteraient dues au PROPRIETAIRE, ce dernier se réserve le droit d'en poursuivre le recouvrement, même après la rupture du présent bail.

L'OCCUPANT ne pourra prétendre à aucune indemnité ni dédommagement de quelque nature du fait de la résiliation du bail, quel qu'en soit le motif.

Article 10 : CARACTERE PERSONNEL DE L'OCCUPATION

Comme il est rappelé à l'article 3 des présentes, l'OCCUPANT est tenu d'occuper personnellement les lieux mis à sa disposition.

L'OCCUPANT s'interdit de concéder ou de sous-louer l'emplacement mis à sa disposition, sauf accord exprès du PROPRIETAIRE.

Le non-respect de cette clause vaut également rupture du bail immédiat comme prévu à l'article 9.

Madame, Elsa BENCHENAFI
Avec la mention « lu et approuvé »

Le Maire Mr Philippe ARDHUIN
Avec la mention « lu et approuvé »

Le :
A Simiane-Collongue

Le :
A Simiane-Collongue