

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Mairie de MOLLKIRCH représentée par son Maire

Ci-après dénommé

«LE BAILLEUR»

D'UNE PART

ET :

Ci-après dénommé

«LE PRENEUR»

D'AUTRE PART

Par la présente, le Bailleur loue au Preneur, qui accepte, le bien immobilier dont il déclare être Propriétaire, aux conditions générales et particulières qui sont précisées ci-après.

La signature du présent bail a été autorisée par décision du CONSEIL MUNICIPAL en date du 27 juin 2014 étant précisé que le local fait partie du patrimoine privé de la commune.

ARTICLE 1 – Désignation

Les lieux loués se situent à l'adresse 1 Route de Guirbaden a Mollkirch et incluent

les surfaces ci-après :

Surface vente : 54 m²

Surface labo RDC : 38 m²

Surface labo sous-sol : 72 m².

Il est joint aux présentes un plan des locaux.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

ARTICLE 2 – Durée

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} septembre 2014 pour s'achever le 31 août 2023.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce :

- Le Preneur aura dans les formes et délais prévus à l'article L 145-9 dudit Code la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.
- Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever et d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Il est expressément convenu que le délai de congé ne saurait être inférieur à 6 mois.

ARTICLE 3 : Destination des lieux loués

Le Preneur utilisera les lieux loués pour y exercer exclusivement l'activité suivante :

Boulangerie, pâtisserie et petite épicerie.

Le Preneur ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, l'usage ci-dessus, ni changer la nature de l'activité exercée dans ces locaux sans l'accord exprès et écrit du Bailleur.

En particulier, le Preneur ne pourra en aucun cas exercer dans les lieux une activité de restauration, que ce soit sur place ou à emporter.

Le Preneur devra par ailleurs se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant l'exploitation de son activité, étant formellement entendu que l'ensemble des lieux forme une location considérée comme indivisible et à titre commercial pour le tout.

ARTICLE 4 – Charges et Conditions

Le bail a lieu sous les charges et conditions suivantes, ce que chacune des parties s'oblige respectivement à exécuter et accomplir.

1. Etat des lieux :

Le Preneur prendra les lieux dans leur état actuel qu'il déclare parfaitement connaître, sans pouvoir exiger du Bailleur aucune réparation ou aménagement d'aucune sorte.

2. Aménagements :

Le Preneur devra effectuer après accord écrit du Bailleur, toutes formalités, demander toute autorisation administrative, et prendre à sa charge, tous frais, aménagements et installations qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art, et dégager, en conséquence, le Bailleur de toute éventuelle responsabilité à cet égard. Il devra, néanmoins, faire signer par le Bailleur les permis de construire qui pourraient s'avérer nécessaires et lui soumettre le descriptif des travaux envisagés.

Tous les travaux, aménagements et installations, effectués à l'entrée en jouissance ou ultérieurement, ne pourront être exécutés qu'après accord écrit du Bailleur et sous la surveillance de son architecte si nécessaire, dont les honoraires seront alors pris en charge par le Preneur.

Dans l'hypothèse où le Bailleur constaterait que son accord préalable n'aurait pas été sollicité pour tout ou partie d'aménagements de toute

nature, visés ci-dessus, il pourrait, s'il le juge utile :

- soit exiger la remise en état d'origine immédiate conformément à l'état des lieux d'entrée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec obligation pour le Preneur d'exécuter dans le mois, cette remise en état,
- soit mettre en application la clause de résiliation du présent bail pour inobservation d'une clause du bail,
- soit employer ces deux moyens successivement.

L'autorisation du Bailleur et la surveillance de son architecte ne pourront, en aucun cas, décharger le Preneur des responsabilités qui pourraient résulter pour lui du fait des modifications qui auraient été exécutées dans l'ensemble immobilier, responsabilités qui lui incomberont tout entières le cas échéant.

Tous les aménagements, y compris l'installation des lignes téléphoniques, améliorations et embellissements effectués par le Preneur en cours de bail, deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur, en fin de bail.

Même s'il a donné son autorisation aux travaux et aménagements de toute nature, le Bailleur pourra, au choix, toujours demander le rétablissement des lieux aux frais du Preneur :

- soit dans leur état, avant autorisation de travaux,
- soit seulement pour certains aménagements ou travaux si ces modifications empêchent de relouer les lieux dans des conditions normales.

3. Conditions générales d'utilisation :

LE PRENEUR A L'OBLIGATION :

- a** de ne pas embarrasser ou occuper, même temporairement ou d'une façon intermittente, les parties de l'immeuble qui ne lui sont pas louées,
- b** de faire son affaire personnelle de l'évacuation de tous déchets et détritiques de ses locaux, de n'utiliser, pour l'évacuation de tous déchets et détritiques de ses locaux, que les récipients qui pourraient être prescrits par la commune, les règlements ou, à défaut, par le syndic ou le Bailleur,
- c** de porter, si l'enlèvement des poubelles est assuré à partir de locaux qui seraient destinés à cet usage, tous ses déchets et détritiques aux heures qui lui seront prescrites,
- d** de faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être recherché et tenu responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués,
- e** d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le Bailleur serait rendu responsable pour le compte du Preneur à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail et de rembourser au Bailleur, avec les charges, l'impôt foncier afférent aux lieux loués ainsi que tous droits ou taxes afférents aux locaux loués qui

pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe,

- f** de laisser pénétrer en tout temps, dans les locaux loués, le Bailleur, ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir,
- g** de souffrir quelle qu'en soit la durée, même si elle excède quarante jours et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur ainsi que les travaux et constructions nouvelles exécutés éventuellement par le Bailleur,
- h** de souffrir de même, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, tous travaux de modification nécessités par la réglementation ou les autorités publiques des lieux loués que le Bailleur se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes qui seraient effectuées par la copropriété, de renoncer à toute indemnité de ce chef,
- i** de faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être impliqué ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, parasites, odeurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant,
- j** de ne placer, ni entreposer aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre la solidité des planchers ou des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds,
- k** de se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du travail, la défense passive et, plus généralement, l'exploitation de son activité,
- l** s'il en existe ou s'il vient à en exister, d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble établi par le syndic, ainsi que les règlements de copropriété dont il reconnaît avoir parfaite connaissance,
- m** de renoncer à tous recours en responsabilité contre le Bailleur notamment et sans que cette énumération soit limitative :
 - en cas d'expropriation totale ou partielle de l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués quelles que soient les causes de cette expropriation, toute action ne pouvant être engagée par le Preneur que contre l'autorité compétente qu'il devrait alors assigner directement,
 - en cas d'irrégularités ou d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, du chauffage ou en cas d'arrêt du fonctionnement des ascenseurs et au conditionnement d'air ou toutes autres prestations et/ou services,
 - en cas de modification ou de suppression des prestations communes,
 - en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients, de tous tiers en général,
 - en cas d'accidents survenant dans les lieux loués ou du fait des lieux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard soit de la Société preneuse, soit du Bailleur, soit des tiers sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef,
 - en cas de vice ou défaut de la chose louée, le Preneur renonçant

particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil,

- en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerre civile, de troubles causés par les tiers et tous événements de nature similaire,
- n d'assumer toute responsabilité au lieu et place du Bailleur, si celui-ci était recherché du fait de l'inobservation par le Preneur de l'une quelconque des règles du présent bail et notamment celles ci-dessus.

Si néanmoins, le Bailleur était amené, du fait de la carence du Preneur à exposer des frais de toute nature ceux-ci seraient à première demande, remboursés par le Preneur.

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

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

4. Entretien – Réparations :

D'un point de vue général le PRENEUR aura la charge exclusive pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements éventuels, de l'intégralité de l'entretien, des réparations, remises en état ou réfections à neuf, afférentes aux locaux loués (en ce compris le cas échéant la fraction des travaux de copropriété qui leur seraient imputables) sans exception ni réserve, y compris les travaux visés par l'article 606 du Code Civil qui seront d'accord entre les parties à la charge exclusive du PRENEUR.

Le Preneur devra, en particulier, entretenir pendant tout le cours du bail les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberies et autres.

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires, le tout relativement aux plomberies, fumisterie, menuiserie, serrurerie, appareils électriques, de chauffage, d'eau, carrelage, marquises, peinture, cuvette des WC, appareils chasse d'eau, évier, robinetterie, parquets, et en général, à tout ce qui pourrait garnir les lieux loués, sans aucune exception, ni réserve et sans que l'énonciation qui précède puisse être interprétée comme une reconnaissance par le propriétaire de l'existence dans les lieux loués des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble.

Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils dont il est parlé ci-dessus devenait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, il serait entièrement à la charge du Preneur, sans recours contre le Bailleur.

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

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard, et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il aura à sa charge les différents contrats de maintenance, d'entretien et réparations pour les différentes installations (installations électriques, monte-charge, eau-assainissement, ventilation, chauffage...)

5. Garantie :

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués de matériels et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

6. Conditions générales de jouissance :

Le Preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille, suivant leur destination. Il devra maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective sans interruption annuelle.

7. Troubles :

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins.

Notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles.

8. Surveillance du personnel :

Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue.

Il ne pourra avoir dans les lieux loués aucun animal pouvant incommoder les voisins par ses cris ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, sous peine de dommages intérêts et même de résiliation du présent acte, si bon semble au Bailleur.

9. Ramonage – chauffage :

Il devra faire ramoner, à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, poêles, fourneaux et conduits de fumée pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et en fin de bail.

Il ne pourra faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente.

Le fait du ramonage par l'entrepreneur du propriétaire ne dispensera pas le preneur de la surveillance ni de la responsabilité qui lui incombent en vertu de l'article 1733 du Code Civil.

10. Charges de ville, de police et autres :

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, règlement sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété, ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

Le Preneur devra se conformer à toutes prescriptions administratives, de manière que le Bailleur ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet, même s'il y était légalement tenu.

Le Preneur s'interdit de troubler la paisible jouissance des autres locataires et des voisins de l'immeuble, et notamment tous bruits ou tapages.

Il ne pourra utiliser dans les lieux loués aucune machine ou appareil pouvant gêner les voisins par les bruits, vibrations et trépidations.

Le Preneur garantit le Bailleur contre la conséquence de toute action et réclamation dirigées contre lui par d'autres locataires et voisins, à cause du bruit, et autres circonstances inopportunes ou désagréables provenant de son fait ou de celui de son personnel.

Il devra ne pas encombrer les parties communes.

11. Règlement général de l'immeuble :

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance sous peine de résiliation immédiate du présent bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée. Il devra se conformer au règlement général de l'immeuble, et notamment aux dispositions du règlement de copropriété applicable dont il reconnaît avoir parfaite connaissance.

12. Enseigne :

Le Preneur s'engage à ne pas placer des enseignes sur les façades et fenêtres de l'immeuble, aucune affiche ou publicité lumineuse, sans l'autorisation expresse du bailleur, sauf une seule enseigne située au-dessus de la porte d'entrée du magasin pour indiquer le nom commercial du Preneur.

Les redevances de ville et de voirie qui résulteront de cette autorisation seront supportées par le Preneur.

Toutes affiches, enseignes ou publicités qui auraient été autorisées par le Bailleur le seront sous les expresses réserves de l'obtention des autorisations complémentaires à la sienne.

13. Usages des lieux :

Il ne pourra effectuer dans les locaux aucun travail bruyant. Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie. A ce sujet, il est stipulé que, si du fait de l'aggravation du risque résultant de l'exploitation du commerce du Preneur, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, le Preneur devrait rembourser au Bailleur la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

Il ne pourra utiliser même temporairement ou d'une façon intermittente, le trottoir pour faire aucun déballage ou emballage, pour exposer aucune marchandises, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations.

Il ne pourra utiliser aucun haut parleur ou autre moyen de diffusion susceptibles d'être entendu hors des lieux loués, de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio téléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

Le Preneur ne pourra charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter, il devra consulter et obtenir une attestation écrite de l'architecte du Bailleur.

14. Travaux à l'immeuble :

Le Preneur souffrira que le Bailleur fasse, pendant le cours du bail, aux locaux loués sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires et notamment tous travaux de réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements, ainsi que tous travaux aux murs mitoyens, passages de canalisations, pose de poteaux ou piliers, et également tous travaux d'amélioration ou constructions nouvelles que le bailleur estimerait nécessaires, utiles ou même convenables de faire exécuter, dès lors que ces

derniers seraient exécutés avec diligence et dans les délais prévus par la loi.

Le Preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou qui il y aura lieu, mais en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

15. Impôts personnels :

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, contributions mobilières patentes et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui à titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il prendra également en charge l'ensemble des taxes foncières.

16. Assurances :

Le Preneur devra faire assurer auprès de compagnies d'assurances françaises, notoirement solvables, contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériels et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques ; il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du propriétaire. Ainsi qu'il a été stipulé précédemment, si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant des surprimes.

Cette assurance devra également couvrir les murs loués contre tous risques tant généraux que liés à l'exploitation.

Dans le cas d'incendie, les sommes qui seront dues au Preneur par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances formeront, aux lieu et place d'objets mobiliers et du matériel jusqu'au remplacement et le rétablissement de ceux-ci la garantie du Bailleur, les présentes valant transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'une expédition ou de la grosse du présent acte, pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

17. Responsabilité et recours :

Le Preneur renoncera à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait, dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le Preneur renonçant expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3 du Code Civil
- en cas d'irrégularité ou d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, du chauffage.
- en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations par façades ou autres, d'humidité ou autres circonstances. Le preneur devra signaler cette condition à son assureur de manière à ce que ces risques soient couverts par l'assureur du Preneur.
- en cas d'accidents survenant dans les lieux loués ou du fait des lieux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard du Preneur, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef
- dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité ou en partie, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

18. Visite des lieux :

a) En cours de bail :

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

b) En cas de vente et fin de bail :

En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours de 9 heures jusqu'à 18 heures sans interruption et même les jours fériés et les dimanches, pendant les 8 semaines qui précéderont la mise en vente.

Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire tant que l'immeuble ne sera pas vendu et elle profitera à tous les propriétaires successifs.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, pendant les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus et devra, pendant ce temps, laisser le Bailleur apposer, sur les locaux, un écriteau ou une enseigne indiquant que ces locaux sont à louer, ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du bailleur ou de son représentant.

Dans le cas où, par le fait du Preneur, le propriétaire n'aurait pas pu mettre en location et laisser visiter les lieux loués, en faire la livraison à un locataire nouveau ou les occuper lui-même, si telle était son intention, il aurait droit à une indemnité au moins égale à un terme de loyer, sans préjudice de tous dommages intérêts et de toutes sommes qui pourraient être dues à un titre quelconque.

19. Démolition de l'immeuble – expropriation :

Dans le cas où, pour une cause quelconque (vice de construction, reculement, alignement ...) et pour toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, l'ensemble immobilier loué viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement ; il en sera de même en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

20. Interruption dans le service des installations de l'immeuble :

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations de l'immeuble, le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au Bailleur, quelles qu'en soient la cause et la durée de l'interruption.

Mais le Bailleur de son côté devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum, à moins qu'il ne soit pas en son pouvoir de la faire cesser.

21. Changement d'état et de domicile :

Le changement d'état ou de domicile du locataire ou de l'occupant qu'il soit personne physique ou morale devra être notifié au Bailleur dans le mois de l'évènement sous peine de résiliation du présent acte, si bon semble audit Bailleur et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

22. Engagement direct en cas d'apport en société :

Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin

que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la Société, le tout sous peine de résiliation du présent acte, si bon semble au Bailleur, et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte et, en cas de refus, il pourrait demander la résiliation du présent bail.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte, sous peine de résiliation du présent bail, si bon semble au Bailleur.

Les stipulations qui précèdent relatives au cas d'apport à une société à responsabilité limitée ou de cession à une société de même nature ne dispensent pas la société bénéficiaire de l'apport, ou la société cessionnaire de faire signifier l'acte conformément à l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense expresse par acte notarié.

23. Cessions – sous locations :

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail ni sous louer, en tout ou partie, les locaux en dépendant sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

Le Preneur s'engage à ne pas mettre son fonds de commerce en gérance libre, en tout ou en partie, mais d'exploiter personnellement.

Il pourra librement consentir une cession du bail à son successeur dans l'exploitation de son commerce.

Les cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail.

Quant au Preneur, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui, pour lui servir de titre contre les cessionnaires.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail, demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux, et avec le Preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédé leurs droits.

24. Tolérances :

Toutes tolérances au sujet des conditions du présent acte et des usages, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

25. Indemnité d'occupation :

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance restera acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductibles du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur ayant ou non provoqué cette résiliation.

Si à l'expiration du congé notifié ou donné, ou en cas de résiliation du bail, le preneur déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux ou s'il résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur prévus par le Décret du 30 septembre 1953.

Cette indemnité ne pourra en aucun cas être assimilée à une clause pénale et procède de l'application des dispositions des articles 1126 et 1134 du Code Civil.

26. Lois et usages locaux :

Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent acte, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

27. Remise des clés :

Le Preneur devra remettre les clés des locaux dès son déménagement effectué, quelle qu'en soit la date, fut elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ni admis au mépris de la présente stipulation. La remise des clés par le locataire et leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

28. Signification :

Par dérogation aux dispositions du chapitre V du Titre IV du Code de Commerce toutes significations, demandes, et autres prévues par les textes sus visés ne seront valablement faites qu'à la personne du Bailleur et à son domicile.

29. Concernant le bailleur :

De son côté, le Bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage, mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus et notamment aux obligations mises à la charge du

Preneur.

30. Non responsabilité du bailleur :

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, faits et gestes du concierge et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait
Le Preneur accepte expressément cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.
- b) en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et tous services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.
- c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.
- d) dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées, infiltrations par façade, etc...

Le Preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit en dehors du Bailleur.

Pour plus de sécurité, le preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Bailleur soit entièrement déchargée.

Le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer ni mettre en cause la responsabilité du bail, pour le cas de suppression par la copropriété du gardiennage de l'immeuble ou d'un autre service commun quelconque.

31. Prestations et charges locatives

Le Preneur supportera toutes les différentes charges, taxes locatives, prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires, notamment celles énoncées à l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948 (telles que taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage, frais d'éclairage et de nettoyage des parties communes, consommation générale d'eau, etc...) et les droits d'enregistrement ou taxes quelconques frappant les loyers, ainsi que les frais de chauffage et d'assurances propriétaire des locaux loués, et généralement toutes les contributions et taxes actuelles et futures y compris l'impôt foncier afférent au local loué. Le cas échéant, les charges supportées par le Preneur seront remboursées par lui au Bailleur, sur justification, au plus tard lors du paiement du terme de loyer suivant leur avance par le propriétaire.

Le Preneur consent à la prise en charge de l'ensemble des taxes y compris de la taxe foncière, afférentes au local loué.

ARTICLE 5 – Loyer

1) Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 800 € plus la TVA applicable, le cas échéant, que le preneur s'oblige à payer d'avance au plus tard le troisième jour de chaque mois de location, sans que le preneur puisse opérer aucune rétention ni diminution.

A ce loyer principal, viendront s'ajouter les prestations, taxes locatives et fournitures, et toutes celles qui pourraient être incorporées par la suite, et toutes autres charges incombant au preneur suivant la répartition qui sera faite par le bailleur.

En prévision du règlement de ces charges, le Preneur versera lors de chaque échéance de loyer une provision mensuelle fixée à 100 Euros.

Cette provision sera réajustée de plein droit chaque année pour tenir compte du décompte annuel précédent.

Ce réajustement pourra aller jusqu'à correspondre à 1/10 ème du décompte annuel précédent.

2) Indexation :

Le loyer sera de plein droit et automatiquement révisé avec effet au 1^{er} novembre de chaque année et pour la première fois le 1^{er} novembre dans la même proportion que la variation de l'indice du coût de la construction publié à l'INSEE (base 100 au quatrième trimestre 1953).

L'indice de base est de 1648, valeur 1^{er} trimestre 2014.

Cette indexation qui interviendra tous les ans à la même époque est fixée de façon à ce que le loyer demeure en rapport avec cet indice lors des révisions fixées annuellement.

Compte tenu du retard de publication des indices, il y aura lieu à un rappel de loyers, qui sera payé avec le terme suivant, la publication officielle de l'indice.

Le montant obtenu suite à l'indexation sera arrondi à l'euro le plus proche.

Au cas où l'indice retenu subirait une modification de présentation ou de périodicité, l'indice rénové se substituerait automatiquement à l'ancien indice, avec application des coefficients de raccordement établis par l'INSEE ou d'usage courant.

Les paiements devront être effectués au lieu désigné par le Bailleur.

3) Réduction exceptionnelle de loyer

A titre exceptionnel, la Mairie de MOLLKIRCH consent au preneur une réduction exceptionnelle du loyer pour tenir compte des frais d'aménagement du local par celui-ci.

Le loyer sera donc exceptionnellement réduit de :

100% jusqu'au 31 décembre 2014

75% jusqu'au 1^{er} septembre 2015

50% jusqu'au 1^{er} septembre 2016

25% jusqu'au 1^{er} septembre 2017

Il est précisé que cette réduction est consentie intuitu personae et qu'elle sera automatiquement caduque dans l'hypothèse d'une interruption d'activité ou d'une vente ainsi que d'une mise en location gérance du fonds de commerce.

ARTICLE 6 – Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est égal à trois mois de loyer hors taxes soit 2.400 € (deux mille quatre cents euros).

Il est donné en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes de convention expresse, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et Débiteur.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêt et restera entre les mains du Bailleur pendant toute la durée du bail.

Elle sera restituée au Preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, production par le Preneur de l'acquit de ces contributions, taxes ou droits quelconques. Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Preneur, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt, étant précisé ici que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le

dépôt.

A chaque ajustement annuel du loyer, le dépôt de garantie sera diminué ou majoré de façon à toujours correspondre à trois mois de loyer.

ARTICLE 7- Clause résolutoire – sanctions

Il est formellement et expressément convenu ce qui suit :

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer (y compris les charges et autres sommes accessoires), comme aussi en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent engagement, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, un mois après un simple commandement de payer le loyer resté sans effet, ou huit jours après une sommation demeurée infructueuse, d'avoir à exécuter la clause en souffrance, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, ni de remplir aucune autre formalité. Une simple notification recommandée avec demande d'avis de réception vaudra commandement et sommation de payer ou d'exécuter.

Si le Preneur refuse de quitter immédiatement les lieux, il sera expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte, et ce sans préjudice de tous dépens et dommages intérêts, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

Dans tous les cas, le coût du commandement ou de la sommation et éventuellement les frais d'avocat, d'avoué à la Cour, d'huissier, devront être remboursés dans le délai d'un mois imparti au Preneur pour remplir ses engagements.

En outre, dans le cas où, par suite de retard dans le paiement, le Bailleur exercerait des poursuites ou prendrait des mesures conservatoires à l'encontre du Preneur, il aura droit en sus du remboursement des frais d'huissier et de justice, ainsi que tous frais extrajudiciaires qui en seraient la suite ou la conséquence, à une indemnité fixée comme il est dit à l'article 11; ladite indemnité étant destinée à le couvrir tant des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements que des frais divers et honoraires exposés pour le recouvrement. Elle sera considérée comme supplément et accessoire du loyer. Elle devra, en conséquence, être acquittée en même temps que les sommes faisant l'objet du recouvrement, à peine de résiliation.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, le Preneur sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du terme au cours duquel prendra date cette résiliation.

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, il sera perçu, après un mois de retard, un intérêt de retard de 10 % par mois et une pénalité forfaitaire de trois mois de loyer.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque ou par traite, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement, nonobstant la remise de la quittance et la clause résolutoire pourra être acquise au Bailleur, dans

le cas où le chèque ne serait pas approvisionné ou la traite honorée.

De plus, si par des manœuvres dilatoires le Preneur parvient à se maintenir provisoirement dans les lieux loués, il sera tenu de verser au Bailleur une indemnité d'occupation égale au double du loyer normal (plus le montant des charges, chauffage, eaux chaude et froide) non révisable exigible pour la période séparant la date du congé ou de la résiliation et celle du départ effectif des lieux du Preneur, sans que le Propriétaire soit tenu de justifier d'un préjudice (tout mois commencé étant dû en entier).

En cas de fermeture du fonds de commerce ou d'arrêt de l'exploitation comme en cas de dissolution amiable, le présent bail sera également résilié de plein droit.

ARTICLE 8- Tolérances – Indivisibilité

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur ou de son mandataire, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur ou son mandataire pourront toujours y mettre fin.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

ARTICLE 9 – Frais

Le Preneur paiera tous les frais des présentes : frais d'établissement, droit de timbres, et le cas échéant d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

ARTICLE 10 – Taxe à la valeur ajoutée

Le présent bail est soumis à la TVA.

Celle-ci sera payée par le Preneur au bailleur en sus des loyers et charges, au taux en vigueur, au fur et à mesure de leur exigibilité.

ARTICLE 11 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, les parties font élection de domicile, à savoir :

- Le Bailleur : mairie de Mollkirch
- Le Preneur : dans les locaux loués

FAIT A MOLLKIRCH

LE

En trois exemplaires dont un pour chacune des parties qui reconnaissent expressément avoir reçu l'un d'eux.

P.J. : Plan du site