



## **BAIL COMMERCIAL**

### **ENTRE LES SOUSSIGNES**

**La Commune du Monétier-les-Bains**, représentée par son Maire en exercice, **Monsieur Jean-Marie REY**, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal n° 035/2020 du 23 mai 2020.

**ci-après dénommée «Le Bailleur»**

**D'une part,**

**ET**

**La société SARL LE FLOUROU** dont le siège social est 31 rue Bonbourget – 05220 Le Monétier-les-Bains représentée par ses associés Claire GONDRE et Gil DELUERMOZ

**ci-après dénommée «Le Preneur»**

**D'autre part,**

### **LES PARTIES ONT ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **Article 1. BAIL COMMERCIAL**

La Commune du Monétier-les-Bains donne à bail commercial au Preneur qui accepte le bien ci-dessous désigné pour y exercer l'activité de gîte.

Les conditions prévues aux articles L.145-1 et suivants du code du commerce étant remplies, les parties sont soumises de plein droit au statut des baux commerciaux.

#### **Article 2. DESIGNATION**

Le bailleur donne à bail les locaux situés dans le bâtiment dit « le Moulin » cadastré AB848 d'une surface de 189,49 m<sup>2</sup> au sol ainsi que le terrain attenant cadastré AB1292 d'une surface de 100m<sup>2</sup>.

Les locaux se composent :

- Rez de chaussée : entrée, dégagements, chaufferie, salle d'eau, cuisine, salon, une chambre
- 1<sup>er</sup> étage : dégagement, quatre chambres dont deux avec salle d'eau, des toilettes, une dalle d'eau, une douche
- 2<sup>ème</sup> étage : une chambre et une mezzanine

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance desdits lieux pour les avoir visités et acceptés.

### **Article 3. ACTIVITES AUTORISEES**

Le Preneur ne pourra utiliser le bien loué qu'à l'usage activités d'hébergement touristique et de restauration.

Le bien loué ne pourra être affecté même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

### **Article 4. DUREE DU BAIL**

Le présent bail est conclu pour une durée de 09 années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du 01 mars 2025 pour se terminer le 28 février 2034.

### **Article 5. FACULTE DE CONGE**

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

Le Bailleur aura la même faculté si, conformément aux dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, il entend construire, reconstruire l'immeuble existant, le surélever ou exécuter les travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière. Le congé devra être donné dans les mêmes formes et délais que ceux indiqués ci-dessus.

### **Article 6. LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 10 500,00 euros hors taxes, auquel s'ajoute la TVA au taux légal en vigueur.

Le loyer sera payable à échéance trimestrielle d'avance soit les 1<sup>er</sup> des mois de mars, juin, septembre et décembre sur présentation d'un titre du trésor public.

### **Article 7. REVISION DU LOYER**

Le loyer convenu variera automatiquement tous les trois ans sans que le Bailleur ou le Preneur ait à formuler de demande particulière à cette fin.

La première révision interviendra la troisième année de la date anniversaire du point de départ du bail.

Cette variation triennale et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux par l'INSEE.

L'indice pris pour base est le dernier indice publié à la date de la signature du présent bail, c'est-à-dire l'indice du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 soit 137,71. L'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause étant celui du 3<sup>ème</sup> trimestre de chaque année suivante.

Toutefois la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

**Article 8. CHARGES NON IMPUTABLES AU PRENEUR**

Conformément à l'article R145-35 du code du commerce, ne peuvent être imputées au preneur les dépenses suivantes :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.
- Le remplacement pour cause de vétusté des équipements de sécurité : alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie.

**Article 9. DEPOT DE GARANTIE**

Aucun dépôt de garantie n'est versé par le Preneur.

**Article 10. ABONNEMENTS ET TAXES**

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous abonnements et consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, et de tout autre service collectif analogue qui seront à sa charge exclusive.

La responsabilité du Bailleur ne pourra, en aucun cas, être recherchée en cas d'irrégularité ou d'interruption dans ces services collectifs.

Le Preneur assumera l'ensemble des taxes et impôts liés aux activités exercées dans les locaux ; le bailleur refacturera annuellement au preneur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, adossée à la taxe foncière qui reste, elle, à la charge du bailleur.

**Article 11. DIAGNOSTICS**

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent les locaux objet du présent bail est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles et classée B4 (inondation en pied de versant et zone marécageuse dans la partie basse ; hauteurs d'eau faibles et problèmes de tassements éventuels)) selon ce même plan.

Le Bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux objet des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

AMIANTE

Conformément au code de la santé publique et l'immeuble dont dépendent les locaux

ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation entre 2005 et 2025, aucuns matériaux ne contenant de l'amiante n'a été employé jusqu'à l'entrée en jouissance du preneur.

#### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L.134-3 et D.126-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, il a été communiqué au Preneur, le diagnostic de performance énergétique des lieux loués annexé au présent bail.

#### **Article 12. ENTRETIENS – REPARATIONS INCOMBANT AU PRENEUR**

Le Preneur est tenu d'effectuer toutes réparations locatives et travaux d'entretien de toute nature afin de restituer les locaux en bon état à l'expiration du bail.

Il doit notamment maintenir constamment en bon état l'ensemble des locaux loués, les portes et fenêtres, les glaces, les vitres, les sols, les boiseries, les accessoires, etc..., ainsi que les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux et les installations électriques et d'éclairage.

Il a la charge des travaux de ravalement prescrits par l'autorité administrative et de ceux rendus obligatoires par les prescriptions en matière d'hygiène et de sécurité.

Le preneur est également responsable des réparations qui seront nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des obligations mises à sa charge soit de dégradations résultant de son propre fait, de celui de ses employés ou de sa clientèle.

#### **Article 13. TRAVAUX INCOMBANT AU BAILLEUR**

Le Bailleur supportera la charge de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien concernant le bien.

Ne peuvent être imputés au Preneur les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du code civil.

#### **Article 14. TRAVAUX ET REPARATIONS EFFECTUEES PAR LE BAILLEUR**

Le Bailleur peut effectuer dans l'immeuble tous travaux, réparations, reconstructions ou surélévations sans que le Preneur puisse demander une quelconque indemnité ni une diminution de loyer alors même que, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, ces réparations dureraient plus de quarante jours.

Dès qu'il en a connaissance, le Preneur doit aviser le Bailleur de toute détérioration ou dégradation pouvant donner lieu à réparation à la charge de ce dernier. A défaut, il pourrait être tenu pour responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur doit faire déposer, à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements et toutes enseignes dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

Il doit également faire déposer, à ses frais et sans délais, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après un incendie ou des infiltrations, et en général pour l'exécution de tous travaux.

**Article 15. TRAVAUX SOUMIS A AUTORISATION DU BAILLEUR**

Le Preneur ne pourra effectuer, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, aucun travail concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur.

Dans l'hypothèse de l'intervention d'un architecte, les frais afférents seront à la charge du Preneur

Le preneur ne pourra effectuer aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur.

**Article 16. TRANSFORMATIONS, AMENAGEMENTS ET AMELIORATIONS REALISEES PAR LE PRENEUR**

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 s'avèreraient 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 autorisation écrite du Bailleur.

Le Preneur demeure responsable des modifications effectuées dans l'immeuble loué.

Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur en cours de bail, resteront par accession, en fin de bail, la propriété du Bailleur sans que celui-ci ait à verser une quelconque indemnité.

Même s'il a donné son autorisation aux travaux et aménagements de toute nature, le Bailleur peut toujours demander le rétablissement des lieux dans leur état initial aux frais du Preneur. Cette éventualité de rétablissement des lieux dans leur état initial devra faire l'objet d'une mention dans l'autorisation initiale.

**Article 17. GARNISSEMENT**

Le Preneur doit garnir et maintenir constamment garnis les lieux loués de matériel, marchandises et mobilier en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du présent bail.

**Article 18. JOUISSANCE**

Le Preneur doit :

- 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 tenu responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués ;
- s'acquitter des contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et tous autres impôts dont le Bailleur serait rendu responsable pour le compte du Preneur à un titre quelconque et de justifier de leur règlement à toute réquisition notamment 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 ;

- laisser le Bailleur, ses représentants, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir ;
- laisser le bailleur effectuer, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, tous travaux de modification nécessités par la réglementation ou les autorités publiques des lieux loués et renoncer à toute indemnité de ce chef ;
- faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété 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 ;
- 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, toutes prescriptions relatives à son activité ;
- s'il en existe ou s'il vient à en exister, respecter les dispositions du règlement d'usage de l'immeuble.

Le Preneur s'oblige à :

- ne pas embarrasser ou occuper même temporairement ou d'une façon intermittente aucune partie commune, galeries, trottoirs, couloirs, etc.;
- n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- ne pas placer des enseignes sur les façades et fenêtres, ni aucune affiche ou publicité lumineuse, sans l'autorisation expresse du Bailleur, à l'exception d'une enseigne située au-dessus de la banque d'accueil du local loué et indiquant le nom commercial du Preneur ;
- veiller à ce que son activité n'entraîne pas pour les autres occupants ou pour les voisins aucun trouble de voisinage ; Il devra notamment éviter, bruit, odeurs et fumées. Il empêchera l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles ;
- 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 ;

#### **Article 19.     DESTRUCTION DES LIEUX LOUES**

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.

#### **Article 20.     VISITE DES LIEUX**

##### En cours de bail

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant, son architecte ou tous entrepreneurs ou ouvrier, pénétrer dans les locaux et le visiter pour constater son état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas d'urgence, de prévenir 24 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 Bailleur.

##### En cas de vente et en fin de bail



En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les lieux de 9h00 à 17h00 sans interruption, les jours ouvrables.

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

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

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

#### **Article 21. CESSION – SOUS LOCATION**

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail, ni-sous louer, en tout ou partie les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur si ce n'est à son successeur dans le commerce.

Le cessionnaire et sous-preneurs 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 ultérieurs du paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail.

Conformément à l'article L145-16-2 du code du commerce, cette garantie ne pourra être invoquée par le Bailleur au-delà d'un délai de trois ans à compter de la cession du bail.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au bailleur, sans frais à sa charge, pour li servir de titre exécutoire.

En outre, tous ceux qui sont devenus successivement cessionnaires du bailleurs ou sous-preneurs, 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 céder leurs droits.

#### **Article 22. IMMATRICULATION – CHANGEMENT DE SITUATION**

Le Preneur est informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés et si nécessaire au répertoire des Métiers ainsi que les conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice de statut des baux commerciaux et du droit au renouvellement du bail.

#### **Article 23. CHANGEMENT D'ETAT OU DU STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR**

Le changement d'état du Preneur, devra être notifié au Bailleur dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse, elle devra signifier au bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

#### **Article 24. ASSURANCES**

Le Preneur s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, destinées à couvrir notamment le risque

responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait de l'immeuble, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage etc.) soit du fait des préposés du Preneur, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, le recours des voisins, les explosions.

Le Preneur devra fournir au Bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il devra supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre survenus sur le bâtiment, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

#### **Article 25. DESTRUCTION DU BIEN – RESILIATION DU BAIL**

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

Si les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites. Toutefois si la destruction partielle rend impossible l'usage des locaux loués conformément à leur destination ou si les travaux ont un coût excessif, la destruction partielle sera assimilée à une destruction totale pouvant justifier la résiliation du bail de plein droit.

#### **Article 26. RESTITUTION DES LIEUX**

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le preneur aura remis l'ensemble des clefs des locaux au Bailleur lui-même.

Si le Preneur se tient indument dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent euros (100,00 €) 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%.

#### **Article 27. RECOURS**

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur et ses assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
- b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des



services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

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

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

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

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

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

En outre, il est expressément convenu

- que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

#### **Article 28. OPTION POUR LA TVA**

Le Bailleur opte pour l'assujettissement des loyers à la TVA. Il facturera en conséquence au locataire le montant de la taxe afférant, 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 29. DROIT DE PREFERENCE AU PRENEUR**

Le Preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente par le Bailleur en application des dispositions de l'article L145-46-1 du Code du commerce ci-après littéralement reproduit :

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

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire.

Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

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

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

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

### **Article 30. DROIT DE PREFERENCE AU BAILLEUR**

Pour le cas, où le Preneur décidait de vendre le fonds de commerce exploité dans les locaux du présent bail, il s'oblige et oblige aussi ses héritiers, de choisir le Bailleur comme acquéreur de préférence à tous autres.

En conséquence, il est reconnu que le Bailleur aura droit d'exiger s'il le désire, que les biens lui soient vendus pour un prix égal à celui qui serait offert au Preneur par un tiers et aux mêmes conditions.

Le Preneur adressera au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par ministère d'huissier un exemplaire original de l'offre d'achat du tiers amateur, laquelle devra préciser notamment le prix offert et ses modalités de paiement, la date et le mode de l'entrée en jouissance et toutes les conditions dérogatoires du droit commun et laquelle devra obligatoirement figurer l'acceptation de l'offre par le Preneur sous la condition suspensive que le Bailleur n'exerce pas son droit de préférence. Cette notification vaudra promesse de vente au Bailleur. Le Bailleur disposera d'un délai de 45 jours compté à dater de la réception de la lettre ou de la notification, pour faire savoir au Preneur, s'il accepte d'acquérir aux mêmes conditions. Cette acceptation sera faite soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par ministère d'huissier.

A défaut de réponse dans ce délai, le Bailleur sera considéré avoir renoncé à acquérir.

En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le Preneur sera tenu de faire insérer au cahier des charges une disposition prévoyant que l'adjudication sera prononcée sous la condition suspensive que le Bailleur n'exerce pas dans les 45 jours son droit de préférence.

Le Bailleur devra être informé de la date, du lieu et des conditions de l'adjudication au moins 45 jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par ministère d'huissier.

Le droit de préférence résultant de la présente clause ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers, mais il passera aux héritiers du Preneur.

### **Article 31. DROIT AU RENOUVELLEMENT**

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

**AR Prefecture**

005-210500799-20250820-065\_2025-DE  
Reçu le 22/08/2025

Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du Bailleur dans les délais sus-indiqués, le Preneur devra dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement 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-indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences qui y sont attachées.

**Article 32. CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut pour le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail ou de payer à son échéance un seul terme du loyer, le présent bail, sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal compétent.

**ARTICLE 21 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et leurs suites les parties élisent domicile :

- le Preneur dans les locaux objets du bail commercial,
- le Bailleur en Mairie du Monétier les Bains.

Fait au Monétier-les-Bains,  
Le

Pour le Bailleur Le Maire, Jean-Marie REY	Pour le Preneur Les représentants de la SARL LE FLOUROU, Claire GONDRE et Gil DELUERMOZ
--	--