

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU**

L'an deux mille vingt-quatre, le Jeudi 27 Juin, à dix-sept heures trente, le Bureau communautaire de la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle de réunion du site administratif de Cercy-la-Tour sous la Présidence de Serge CAILLOT.

**Présents :**

Serge CAILLOT, Antoine-Audoine MAGGIAR, Michel MULOT, Michel MARIE, David BONGARD (arrivée 18h50), Dominique STRIESKA, Jean-Paul LAMBOURG, Annick BERTRAND, Serge DUCREUZOT

**Absents excusés :** Pierre TISSIER-MARLOT, Marie-Claire RANVIER, Didier BOURLON, Jean-Christophe SAVE

**Étaient également présents :** Maëlle GRANGEON, DGS.

**Secrétaire de séance :** Serge DUCREUZOT

Nombre de membres :

- Afférents au bureau communautaire : 13
- Présents : 9
- Procurations : 0
- Qui ont pris part à la délibération : 9

Envoyé en préfecture le 11/07/2024

Reçu en préfecture le 11/07/2024

Publié le

ID : 058-200067882-20240627-2024\_BU\_074-DE



**Economie**

**Bail Nature et Régions**

**N° 2024-BU-074**

Monsieur le Président explique que le bail commercial, d'une durée de 9 ans, de l'entreprise SARL NATURE ET RÉGIONS (NRB), Rue de Pont 58170 LUZY, arrive à échéance le 30 juin 2024.

Pour rappel :

- Le loyer mensuel est de 500 €, après avoir été revu à la baisse dans le cadre des avenants du 25/10/2018 et du 26/01/2023,
- L'emprunt lié à ce bâtiment coûte à la CCBLM 30 352.07 € par an,
- Le capital restant dû de l'emprunt de 400 000 € signé en 2012 par l'ex CCPSM pour une durée de 20 ans est de 201 431,46 € (au 7 juin 2024)

Une rencontre avec M. Jeannerod, le gérant, a eu lieu le 10 juin 2024 pour discuter de l'avenir et des projets de l'entreprise dans ces locaux.

.../...

L'entreprise emploie 7 à 9 salariés selon les périodes. Les pics de charge se résument aux mois de juin, juillet et novembre. La clientèle est composée de particuliers et de professionnels et travaille beaucoup dans le développement et la prospection de la clientèle professionnelle, en particulier la restauration collective auprès des collectivités, dans le cadre du PAT.

L'entreprise a su recouvrer les loyers impayés du passé et M. Jeannerod est reconnaissant des renégociations de loyers à la baisse, consentis par la CCBLM, lorsque l'entreprise était en difficulté.

Aujourd'hui, l'activité est tout juste rentable à cause de coûts de structure importants mais M. Jeannerod s'en satisfait étant donné les difficultés rencontrées par le secteur de la viande.

Bien qu'étant limitée par la taille et la hauteur des espaces de travail, l'entreprise n'a pas l'intention de déménager à court et moyen terme et est **favorable à la reconduction d'un bail commercial 3, 6, 9 ans**. Mais il a dit être **en incapacité d'absorber une hausse de loyer à court terme**, qui est de 500 € par mois. Il propose cependant d'inclure dans le bail la **possibilité de revoir le loyer à la hausse pendant le bail**.

La commission agriculture du 20/06/2024 a débattu sur ce sujet et est favorable au renouvellement du bail avec un principe de révision tous les 3 ans.

**Après en avoir, le bureau communautaire, à l'unanimité,**

- acte le principe de reconduire un bail commercial 3, 6, 9 ans, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024, fixant un loyer mensuel de départ de 500 €, avec une clause de révision annuelle du loyer pendant la durée du bail,
- autorise Monsieur le Président à signer le bail avec l'entreprise Nature et régions,
- autorise Monsieur le Président à procéder à toutes les mesures nécessaires à l'application de cette délibération.

Envoyé en préfecture le 11/07/2024

Reçu en préfecture le 11/07/2024

Publié le

ID : 058-200067882-20240627-2024 BU 074-DE



**Pour copie certifiée conforme,  
Fait à Moulins-Engilbert,  
Le 27 Juin 2024**

**Le Secrétaire de Séance,  
Serge DUCREUZOT.**



**Le Président,  
Serge CAILLOT.**

**BAIL COMMERCIAL**  
par la Communauté de Communes *Bazois Loire Morvan*  
au profit de la Société Nature et Régions

L'an DEUX MILLE VINGT QUATRE, le 30 juin

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES "BAZOIS LOIRE MORVAN"**, SIRET 200 067 882 00015 qui s'est substituée par arrêté préfectoral en date du 21 octobre 2016 avec effet au 1er janvier 2017 à la Communauté de Communes des Portes Sud du Morvan dans tous ses actes, dont le siège social est à Moulins Engilbert (Nièvre), 11, Place Lafayette 58 290 MOULINS ENGILBERT

Ladite COMMUNAUTÉ DE COMMUNES "BAZOIS LOIRE MORVAN", est représentée à l'acte par:  
Monsieur Serge CAILLOT, agissant en qualité de Président de La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES "BAZOIS LOIRE MORVAN", en application d'une délibération du bureau Communautaire du 27 juin 2024,

Ci-après dénommé "**Le BAILLEUR**".

ET

La société Nature et Régions, SARL au capital de 50 000 € dont le siège est à Paris 75007, 14 Rue Sédillot, identifiée au SIRET sous le numéro 534 705 355 00020 et immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Paris 7ème arrondissement,

Représentée par Monsieur Louis-Bertrand JEANNEROD, né à Boulogne BILLANCOURTS (92), le 29 novembre 1976, demeurant à Paris 75 007, 16 Rue du Champ de Mars, ayant tous les pouvoirs en vertu des présentes, en sa qualité de gérant et en vertu des statuts de ladite société, notamment de l'article 14 desdits statuts,

Ici présent.

Ci-après dénommé "**LE LOCATAIRE**".

Envoyé en préfecture le 11/07/2024

Reçu en préfecture le 11/07/2024

Publié le

ID : 058-200067882-20240627-2024\_BU\_074-DE



Il est précisé que, dans le cas de pluralité de BAILLEURS ou de LOCATAIRES, il y aura solidarité entre toute les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes.

Il est rappelé qu'un bail a été conclu le 31 juillet 2015, et prenant effet au 1er juillet 2015, pour 9 années, modifié par avenant n° 1 en date du 25 octobre 2018, avec prise d'effet au 1er juillet 2018 concerne les parties suivantes, puis par avenant n°2 le 26 janvier 2023, et qu'il est arrivé à son terme le 30 juin 2024. Le présent bail commercial constitue un nouveau contrat.

**Article 1 : DESIGNATION DU BIEN LOUE**

1°) - Un bâtiment à usage d'atelier de transformation situé Rue du Pont 58 170 LUZY, d'une surface de 235 m2, composé :

D'une pièce à usage de stockage à cartons, une salle d'emballage, un bureau, une salle de repos, sanitaires homme et sanitaires femme, une légumerie, un local à déchet, deux chambres froides, une salle de réception des matières premières, une salle de préparation froide, une plonge, une salle de préparation chaude, une chambre froide négative, un stockage et un groupe frigorifique.

L'ensemble figurant au cadastre de la manière suivante:

Section	N°	Lieudit ou voie	Contenance		
			HA	A	CA
AL	47	Rue du Pont		1	60

2°) – Dans un ensemble immobilier situé rue de Pont, cadastré section AL n° 46, pour une contenance de 0 a 98 ca, les biens immobiliers suivants:

Lot n° 1: un local situé au rez-de-chaussée du bâtiment, composé d'un couloir, une cuisine, trois pièces, deux salles d'eau et un placard, avec les 449 millièmes de la propriété. **Seul le rez de chaussée est occupé par la SARL Nature et Régions.**

**Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.**

**Réglement de co propriété :**

Un état descriptif de divison et un règlement de co propriété ont été publiés au service publicité foncière de NEVERS le 15 mars 2012, volume 2012P n° 1416.

**Article 2 : Nature du Bail**

Le présent bail est un bail commercial au sens de l'article L 145-1 et suivants du Code du Commerce.

**Article 3 : Durée**

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, avec une prise d'effet au 1er juillet 2024.

Le Bailleur tient de l'article L 145-4 du Code du Commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire), L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

Le Preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

En outre, le Preneur admis au bénéfice de ses droit à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code du Commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'EURL et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une SARL titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code du Commerce).

Le congé doit être donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par acte extrajudiciaire, au libre choix de chacune des parties. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour

lesquels il est donné.

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.

Le Bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec l'offre de renouvellement de la part du Bailleur, dans le délai sus-indiqué, le Preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, formuler une demande renouvellement.

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 continuera par tacite prorogation pour une durée indéterminée aux clauses et conditions du bail expiré, ce délai pouvant être interrompu par chacune des parties, sous réserve d'un préavis de six mois, mettant fin alors à tout engagement de l'une des parties.

#### **Article 4 : Loyer**

En application de la délibération du Bureau Communtaire en date du 27 juin 2024, enregistrée au contrôle de légalité, le loyer est fixé ainsi:

-500 € (cinq cent euros) par mois.

Conformément à la législation, le bail sera actualisé, chaque année, au 1er juillet, dans les termes suivants:

Indice d'actualisation : indice des loyers commerciaux <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8210711>

Base de départ : 1er juillet 2024, actualisation au dernier trimestre connu à cette date.

Ce montant pourra faire l'objet d'une réévaluation en cours de bail, dans le cadre d'un accord entre les parties, et par voie d'avenant.

Un dépôt de garantie d'un montant de 1 000 €, équivalent à deux mois de loyers, sera versé à la demande la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan.

Sans préjuger de la faculté pour le Bailleur d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire prévue à l'article 15, stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au Bailleur par le Preneur en vertu du présent bail, le Bailleur bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise pour autant le Preneur à différer son obligation.

#### **Article 5 : Destination des lieux loués :**

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le Preneur à l'exploitation de son activité de transformation de viande de boucherie et charcuterie, vente directe et par expédition, à l'exclusion de toute activité, même temporairement.

Toutefois, le Preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'aticle L 145-47 du Code du Commerce (despécialisation restreinte), ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (despécialisation plénière),

Envoyé en préfecture le 11/07/2024

Reçu en préfecture le 11/07/2024

Publié le

ID : 058-200067882-20240627-2024\_BU\_074-DE





sur demande expresse transmise au Bailleur, et après autorisation expresse de celui-ci.

#### **Article 6 : Charges et conditions :**

Le présent contrat est consenti sous les charges et conditions suivantes, que le locataire s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

a) Affectation des locaux :

L'immeuble, objet de la présente convention, est destiné aux activités définies à l'article 5 de la présente convention. Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et par écrit du bailleur,

b) Jouissance des locaux :

Le locataire devra user des lieux loués en bon administrateur, y exercer son activité ci-dessus précitée et respecter toutes les obligations administratives ou autres réglementant, le cas échéant, l'exercice de l'activité, de façon à ce que le bailleur ne puisse, en aucune manière, être inquiété ou recherché à ce sujet.

En application des dispositions définies à l'article 606 du Code Civil et au décret du 26 août 1987 :

c) Travaux :

Le locataire pourra effectuer, dans les lieux loués, tous les travaux d'équipement et d'installation (climatisation par exemple...) qui lui paraîtront nécessaires, sans pour autant affecter la structure de l'immeuble, après avoir obtenu préalablement l'accord écrit du bailleur (bureau d'études, architecte...), et à condition que ces travaux ne nuisent pas à la solidité de l'immeuble.

d) Visite et surveillance des lieux :

Pendant toute la durée du bail, le locataire devra laisser les représentants du bailleur visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer de leur état, et fournir à la première demande du bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail. Il devra laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de travaux de réparation et autres.

Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ou de son représentant. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes 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.

e) Entretien-réparations :

Pendant la durée du bail, toutes dépenses d'entretien, et travaux de réparations courantes seront à la charge du locataire, les travaux de grosses réparations seront à la charge du bailleur, selon les règles en vigueur (décret du 26 août 1987).

Le locataire fera notamment son affaire de l'entretien courant, du ménage, et prendra à sa charge l'ensemble des charges courantes s'y rapportant, en particulier le paiement de l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, ainsi que l'entretien extérieur et les abords.

f) Changement de distribution :

Tous changements de distribution, démolition, percement des murs, de poutres ou de planchers devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la part du bailleur et un avis autorisé (bureau d'étude, architecte...). Les travaux qui seraient ainsi autorisés seront effectués aux frais, risques et périls exclusifs du

Envoyé en préfecture le 11/07/2024

Reçu en préfecture le 11/07/2024

Publié le

ID : 058-200067882-20240627-2024\_BU\_074-DE

**S<sup>2</sup>LO**

Preneur.

Envoyé en préfecture le 11/07/2024

Reçu en préfecture le 11/07/2024

Publié le

ID : 058-200067882-20240627-2024\_BU\_074-DE



**g) Changements et embellissements :**

Tous les travaux, embellissements, améliorations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques, faits par le Preneur au cours du bail, deviendront propriété du Bailleur à l'expiration de la présente location ou en cas de résiliation anticipée du présent contrat, sans rachat, ni même remboursement de ces dépenses.

Il est toutefois précisé que les équipements matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge de remettre les lieux en état après enlèvement.

**h) Garnissement :**

Les lieux devront être garnis en tout temps de matériel et mobilier correspondant à sa destination.

**i) Sous-location :**

La sous-location totale ou partielle des locaux est autorisée au profit des personnes pour une activité identique, sous réserve d'une information préalable expresse et de l'accord écrit du bailleur.

**j) Cession du droit de bail :**

Le locataire ne pourra céder son droit de bail, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et écrit de la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan. Le Preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code du Commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur, cette clause est réputée non écrite.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par un acte écrit.

L'article L 145-16-1 du Code du 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 locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

**k) Contributions-impôts et charges :**

Le Bailleur acquittera ses contributions personnelles, cotisations, taxes annexes et additionnelles aux précédentes, de façon à ce que le bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et à toutes prescriptions légales et administratives auxquelles l'exploitation est et pourra être assujettie.

Il devra exécuter les charges et conditions édictées dans le document d'urbanisme réglementant le secteur où a été édifié le bâtiment loué et dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Le locataire contractera, et à ses frais, risques et périls, tous abonnements et contrats concernant le téléphone ou des charges individualisés et non solidaires du bâtiment... dont il paiera régulièrement les cotisations.

**Article 7 : Assurances :**

Pendant toute la durée du bail, le Preneur souscrira des polices d'assurances couvrant le Bailleur contre les risques d'incendie, dégâts des eaux, explosions, calamités naturelles et recours de voisins susceptibles

d'atteindre le bâtiment loué, ainsi que le matériel, et le mobilier. La garantie devra s'étendre aux dommages électriques, frais de déblaiement, démolition, et transport de décombres, frais de déplacement et de remplacement de tous objets mobiliers, honoraires d'expert, pertes indirectes.

Le locataire couvrira également à toute demande de la Communauté de Communes de la souscription des polices et de l'acquit régulier des primes. Il devra par ailleurs être stipulé dans les polices que les compagnies d'assurances pourront se prévaloir de déchéance pour retard de paiement des primes, qu'un mois après la notification, par leurs soins, au bailleur de ce défaut de paiement. Le bailleur aura la faculté de se substituer au locataire défaillant pour effectuer ce paiement, mais le locataire devra alors le rembourser.

#### **Article 8 : Jouissance des lieux :**

Le Preneur devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement s'il existe, de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux visibles. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le Preneur devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. 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 à cet effet.

#### **Article 9 : Etablissement recevant du public :**

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, anticolis, 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 des locaux et dégagements accessibles au public.

Le Preneur pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

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 à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

#### **Article 10 : Restitution des lieux loués – Remise des clefs :**

Envoyé en préfecture le 11/07/2024

Reçu en préfecture le 11/07/2024

Publié le

ID : 058-200067882-20240627-2024\_BU\_074-DE





Le Preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions de ce bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est, en outre, convenu entre les parties que le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencement, équipements, justifier au Bailleur par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le Preneur devra rendre les lieux loués en bon état de réparations, ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé en la présence du Preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. En cas de difficultés, un état des lieux pourra être effectué par Huissier ou Commissaire de Justice à l'initiative de la partie diligente, les frais étant alors partagés entre les parties.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur, et prévoira un état des lieux complémentaires dès après le déménagement du Preneur, à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le Preneur s'engage à verser au Bailleur qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le Preneur se maintenait indûment 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 majorée de cinquante pour cent (50 %). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire territorialement compétent.

#### **Article 11 : Clause d'exclusivité :**

Le Bailleur s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du Preneur. Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du Preneur.

En cas de non-respect de cet engagement, le Preneur pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

Envoyé en préfecture le 11/07/2024

Reçu en préfecture le 11/07/2024

Publié le

ID : 058-200067882-20240627-2024\_BU\_074-DE

**S<sup>2</sup>LO** 

### **Article 12 : 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 autre cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, ou préparations, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

### **Article 13 : Tolérances :**

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

### **Article 14 : Conditions particulières :**

Indépendamment des charges et conditions qui précèdent, le bail a lieu sous les conditions particulières suivantes :

Les parties précisent que :

- L'armoire à couteau, les étagères et la chambre froide ainsi que l'armoire de brassage appartiennent au Bailleur et font partie intégrante des locaux présentement loués
- Les deux groupes froid (évaporateur et moteur de chambre froide dans la salle de stockage) appartiennent au Preneur.

### **Article 15 : Clause résolutoire :**

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements stipulé aux présentes comme le non respect de la clause de destination, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer par acte extra-judiciaire au Preneur de régulariser sa situation et contenant déclaration par le Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser sa situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, le Preneur 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 majorée de cinquante pour cent (50 %).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, ou de résiliation amiable acceptée deux parties, ou en cas de cession de bail autorisée par le bailleur, 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 (1) 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 propriétaire. En outre, et sans qu'il 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 du 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.

Les dispositions des articles L 622-14 et L 641-21 du Code du Commerce, complétées par les articles R 622-13 et R 641-21 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 postérieures 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.

#### **Article 16 : Solidarité et Indivisibilité :**

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

#### **Article 17 : Droit de préférence :**


Le Preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions du Code du Commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

#### **Article 18 : Déclarations :**

Le Bailleur déclare ce qui suit :

- Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.
- Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.
- Il n'est pas en état de cessation de paiement

Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 058-200067882-20240627-2024_BU_074-DE



-Il déclare en outre qu'il n'existe pas à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le Preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

-Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires

-Et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

#### **Article 19 : Immatriculation et ayant droits :**

L'absence d'immatriculation du Preneur ne donne aucun droit au bénéfice du statut des baux commerciaux, au droit au renouvellement du bail, et du droit à indemnité d'éviction.

En cas de décès du preneur immatriculé, le statut des baux commerciaux s'applique à ses héritiers ou ayants droit qui, bien que n'exploitant pas le fonds, demandent le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

#### **Article 20 : Election de Domicile :**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

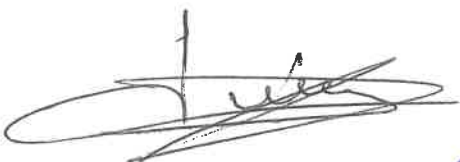
#### **Article 21 : Frais de bail**


Le bail étant rédigé sous seing privé, et n'étant pas publié, il est dispensé de frais.

Dont acte sur Dix (10) pages.

Fait en trois exemplaires originaux,  
À MOULINS ENGILBERT, le 30 juin 2024,

Le BAILLEUR  
**Serge CAILLOT**  
Président de la Communauté  
De Communes Bazoises Loire Morvan



Envoyé en préfecture le 11/07/2024  
Reçu en préfecture le 11/07/2024  
Publié le   
ID : 058-200067882-20240627-2024\_BU\_074-DE

LE LOCATAIRE  
**SARL Nature et Régions**