ETAULES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME
ARRONDISSEMENT DE ROCHEFORT
CANTON DE LA TREMBLADE
COMMUNE D'ÉTAULES

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :
Présents : **14**
En exercice : **17**
Votants : **14**

L'an **DEUX MILLE VINGT QUATRE, le JEUDI VINGT CINQ JANVIER** le Conseil Municipal de la Commune d'ETAULES (Charente-Maritime), dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle municipale, à 20 heures 30, sous la **présidence de Vincent BARRAUD, maire.**

Date de convocation du Conseil Municipal **: 18 janvier 2024**

Présents : BARRAUD Vincent, WATRIN Béatrice, ETIENNE Jean, TURPIN Sylvie, MOTARD Daniel, BOITIER Jean-Louis, ~~FOUCHER Nicolas~~, BUREAU Nadia, GAURIVEAUD Jean-Jacques, AUTIN Martine, RENAUDIN Didier, BLAIS, Céline, JEUNESSE André, GAGNADRE Josselyne, ~~LOUIS Gilles~~, ~~AUDEBERT Délizia~~, de LACOUR SUSSAC Hugues.

Absents : FOUCHER Nicolas, AUDEBERT Délizia, LOUIS Gilles

Absents ayant donné pouvoir : /

Secrétaire de séance :
MOTARD Daniel

DE 002-2024-01-002 BAIL DU LOCAL COMMERCIAL PLACE DU CHAMP DE FOIRE

Sylvie TURPIN rappelle aux élus que suivant délibération du conseil municipal n°*DE 067-2023-10-008 EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN / PARCELLE A N°2224 – 18 bis PLACE DU CHAMP DE FOIRE* du 05 octobre 2023, la commune a acquis ladite parcelle en janvier. Le conseil avait souhaité maintenir une activité de bar/restaurant sur la commune. Une personne a manifesté son intention de prendre en loyer l'ensemble des locaux pour y ouvrir une activité de bar/brasserie, aussi il revient au conseil municipal d'établir le bail à intervenir.
Elle propose de calquer ce bail sur les baux existant déjà pour les locaux commerciaux Place de Verdun, à savoir mise à disposition d'un local vide de toute installation, comprenant déjà un raccordement aux réseaux eau, assainissement, électricité, téléphonie.
Le bail proposé est le suivant :

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2023……
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 30 janvier 2024
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	

Hôtel de Ville
27 rue Charles Hervé 17750 ÉTAULES ■ Tél. : 05 46 36 41 23 ■ Fax : 05 46 36 92 42
mairie@ville-etaules17.fr ■ www.mairie-etaules.fr

BAIL COMMERCIAL

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

Commune d'Etaules représentée par **Monsieur Vincent BARRAUD, Maire**, agissant au nom de la commune par délibération en date du……..,

visée par le contrôle de légalité en date du

Ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** »

D'UNE PART,

ET

Madame FOURNIER Stéphanie
né(e) le à (ville & département)
Demeurant
Exploitant le commerce bar Restaurant (définir l'exacte et complète activité)
Immatriculée au registre du commerce sous le numéro : en date
Immatriculée au registre de la Chambre des métiers sous le numéro en date
Forme juridique d'exploitation :

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »

D'AUTRE PART,

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

I. - OBJET.
Le présent bail est régi par les articles L.145-1 à L.145-60 du Nouveau Code de Commerce et par les articles non abrogés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953

Le *BAILLEUR* donne à bail au *PRENEUR*, qui accepte, les locaux ci-après désignés, sis au 18 Place du Champ de foire à Etaules 17750.

II. - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES.

- **Lot unique**

Propriété foncière de m² constituée :
- d'un bâtiment principal à vocation d'activité commerciale de Bar Restaurant comprenant une pièce principale, une cuisine, des espaces de rangement ainsi que d'une terrasse extérieure couverte, d'une superficie globale de m²
- d'un petit local comprenant une pièce principale, une salle d'eau et un wc le tout d'une superficie de m². Ce local n'est pas dissocié de l'activité commercial.
- D'une petite cour comprenant deux abris de jardin vétustes, d'une superficie de m²

Le bâti immobilier est sain, Il est vide et loué sans aucun aménagement.
L'ensemble immobilier est doté d'un compteur d'eau et d'électricité, le gaz est présent sous forme de bouteilles dans la cour.
L'immeuble est raccordé à l'assainissement collectif.

Le *PRENEUR* déclarant bien connaître, pour les avoir visités, lesdits locaux avec leurs annexes et servitudes apparentes ou occultes,
Le *PRENEUR* renonce expressément à tout recours ou réclamation pour toute erreur ou omission relative à la désignation.
Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

III. - DUREE.

Le présent bail est consenti pour une durée de : **9 ANNEES ENTIERES ET CONSECUTIVES** qui commenceront à courir le : **1ER février 2024** pour finir le **31 janvier 2033** inclus.

Toutefois, le *PRENEUR* aura la faculté de résilier le bail à l'expiration de l'une ou de l'autre des deux premières périodes triennales en prévenant

le BAILLEUR par acte extrajudiciaire six mois au moins à l'avance.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2023……
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 30 janvier 2024
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	

Hôtel de Ville

27, rue Charles Hervé 17750 ÉTAULES ■ Tél.: 0546364123 ■ Fax: 0546369242
etaules@mairie17.com ■ www.mairie-etaules.fr

Le *BAILLEUR* disposera de cette même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18 ou L145-24 du Nouveau Code de Commerce en vue de construire, reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, ou encore d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

IV.- DESTINATION DES LIEUX LOUES.

Les locaux loués ne pourront être utilisés, pendant la durée ci-dessus définie du présent bail, que pour l'activité de :
Café -Bar et Restauration (définition de l'activité complète selon l'inscription au registre du Commerce) selon leur désignation respective, telle qu'elle est établie ci-dessus.

Le *PRENEUR* fera son affaire personnelle, de la conformité des lieux loués à l'activité autorisée, sans que le *BAILLEUR* puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet, ainsi que de l'obtention de toutes les autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués.

Il veillera tout particulièrement à ne causer aucun trouble de voisinage de son fait ou du fait de sa clientèle, à n'occasionner aucune nuisance aux voisins, et en particulier en ce qui concerne les nuisances sonores ou olfactives.

Tout changement d'activité se fera avec l'accord du **BAILLEUR**.

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence par le **BAILLEUR**.

V. LOYER.

Compte tenu de la création d'une activité sans reprise de fonds de commerce,
Compte tenu de la nécessité d'entreprendre des travaux importants d'aménagement intérieur ;
Compte tenu que tous les travaux envisagés par le locataire devront préalablement être acceptés par le bailleur ;
Compte tenu que ces travaux vont nécessiter une période de non activité professionnelle

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal défini comme suit :

1ére période de 3 mois :
Le loyer est fixé à 100 € (cent euros) par mois

2ème période de 5 mois :
Le loyer est fixé à 500 € (cinq cent euros) par mois

3èmè période de 4 mois :
Le loyer est fixé à 650 € (six cent cinquante euros) par mois

Au bout d'an le loyer s'établira mensuellement à 750 € par mois,

Que le *PRENEUR* s'oblige à payer *au BAILLEUR* ou à son mandataire, d'avance par mois, et pour la première fois, le **: date de signature du bail**

En cas de non-paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer ou des charges correspondantes, les sommes dues seront majorées des frais exposés par *le BAILLEUR* pour en obtenir le recouvrement.

VI. REVISION DU LOYER.

Révision annuelle.
Le loyer ci-dessus fixé sera révisé de plein droit chaque année à partir de 2026, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, suivant l'augmentation de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.
L'indice de base retenu sera celui du 4ème trimestre 2024 et **l'indice** de comparaison celui du 1er trimestre de chacune des années suivantes.

Si l'indice INSEE cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'un nouvel indice officiel, par un indice équivalent, choisi par accord amiable entre les parties ou à défaut, par voie d'expertise effectuée par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle *le BAILLEUR* n'aurait pas contracté. En conséquence, ses non-application partielle ou totale pourra autoriser *le BAILLEUR* et lui seul à demander la résiliation du bail, sans indemnité.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2023.....
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 30 janvier 2024
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	

VII. CHARGES.

Le PRENEUR remboursera au *BAILLEUR* ou à son mandataire toutes les charges et prestations de l'immeuble, les taxes d'enlèvement d'ordures ménagères, toutes nouvelles contributions, taxes également mise à la charge des locataires ou du bailleur. Il est expressément convenu que le loyer ci-avant défini sera net de charges et de taxes liées au bien pour le bailleur.
Les impôts fonciers sont à la charge du bailleur.

Le PRENEUR versera à cet effet, au *BAILLEUR*, sur présentation de titre, la part correspondant à taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Le *PRENEUR* acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc. selon les

indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts, taxes et redevances lui incombant, sans que le *BAILLEUR* en soit responsable ou

puisse être recherché à ce sujet.

VIII. - DEPOT DE GARANTIE.

A titre de garantie de l'entière exécution des obligations mises à sa charge et des réparations éventuelles en fin de location, le *PRENEUR* verse au *BAILLEUR*, à la signature des présentes, une somme correspondant à un mois de loyer en principal soit 750 € (sept cent cinquante euros) en échange d'une quittance (sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque)

Cette somme non productive d'intérêt, sera remboursée *au PRENEUR* quittant les lieux dans le mois suivant l'envoi du décompte de régularisation des charges de l'exercice le concernant après déduction, s'il y a lieu, de toute somme due au *BAILLEUR* ou qui pourrait lui être réclamée ou dont il pourrait être tenu pour responsable.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas
- être utilisé par le *PRENEUR* pour le paiement du loyer ou des charges, ceux-ci devant être régulièrement payés aux dates et conditions fixées par le présent contrat ;
- être remboursé directement au cédant par le cessionnaire, dans le cas d'une cession du bail ou du bail ou du fonds de commerce.

Dans le cas d'une résiliation du bail, pour inexécution de ces conditions ou pour une cause quelconque imputable au *PRENEUR*, le dépôt de garantie restera acquis au *BAILLEUR* à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

IX - CONDITIONS PARTICULIERES.

Au cas où le *PRENEUR* serait défaillant dans le paiement de ses loyers, des charges ou de tous accessoires, il remboursera au *BAILLEUR* l'ensemble des frais exposés par celui ci, y compris le droit proportionnel (article 12 du tarif de l'Huissier de Justice), ainsi que ses honoraires, les honoraires dus à l'avocat du propriétaire et ceux de son avoué à la Cour le cas échéant.

Le *PRENEUR* connaissant parfaitement les équipements des locaux objets des présentes pour les avoir visités, déclare faire son affaire personnelle de toutes démarches en vue d'obtenir le branchement desdits équipement et installations de toute natures nécessaires à l'exercice de son activité et renonce en conséquence à invoquer la responsabilité du *BAILLEUR* en cas de retard dans ces branchements ou raccordements pour quelque cause que ce soit.

Le *PRENEUR* assumera la charge des taxes et redevances relatives à tous branchements et aux abonnements subséquents.

Le *PRENEUR* ne pourra en aucun cas prétexter des délais demandés par l'administration pour effectuer ces branchements, pour réclamer auprès

du *BAILLEUR* une diminution de loyer ou un différé de celui-ci.

X - CONDITIONS GENERALES.

Le présent bail est conclu aux conditions ordinaires et de droit, et, en outre, à celles ci-après énoncées, que le *PRENEUR* s'oblige à exécuter.

1) Sous-location - Cession.

Le *PRENEUR* ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les locaux en dépendant en totalité ou en partie, qu'avec le consentement exprès et par écrit du *BAILLEUR*, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes si bon semble au *BAILLEUR*.
En cas de cession du bail à l'acquéreur du fonds ou de l'entreprise, le *BAILLEUR* disposera toutefois, préalablement à la réalisation de cette cession, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds.
A cette fin, le *PRENEUR* devra, par lettre recommandée avec avis de réception, faire connaître au *BAILLEUR* son intention de céder, en indiquant les conditions dans lesquelles la cession projetée devra avoir lieu ainsi que l'identité du cessionnaire.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2023.....
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 30 janvier 2024
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	

Cette formalité vaudra mise en demeure du *BAILLEUR* de faire connaître, dans un délai de quinze jours à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, s'il se porte ou non-acquéreurr du fonds.
A défaut d'avoir fait connaître ses intentions, le *BAILLEUR* sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence, le *PRENEUR* pouvant alors céder son fonds de commerce à l'acquéreur de son choix, à condition que cette cession intervienne aux mêmes conditions que celles notifiées au *BAILLEUR*.
Toute cession devra, en outre, sous peine de nullité, être effectuée selon les modalités et sous les conditions ci-après exposées.
- La cession devra être constatée par acte notarié ou sous seing privé en présence du *BAILLEUR* ou représentant de celui-ci dûment appelé par acte extrajudiciaire, délivré quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de la cession.
- Le *PRENEUR*, devenu cédant, demeurera naturellement tenu de ses actes pour la période antérieure à la cession.
- Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le *PRENEUR*, devenu cédant, au paiement des loyers, charges, taxes ou autres et à l'exécution du présent bail, de manière que le *BAILLEUR* puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le *PRENEUR*, étant précisé que l'obligation du cessionnaire n'est nullement limitée à la date d'effet du présent bail, de telle manière par exemple que si, au jour de la cession, le *PRENEUR* était débiteur d'arriérés de loyers, accessoires ou toutes autres sommes, garantie solidaire de paiement de ces arriérés, accessoires ou dettes, seraient dues par le cessionnaire.
- La présente clause, à peine de nullité de l'acte, devra être reproduite dans l'acte de cession ; les engagements du cédant et du cessionnaire qui en sont la conséquence devront également être repris aux termes de l'acte de cession sous peine de nullité.

2) Obligations d'exploiter.

Le *PRENEUR* devra maintenir les lieux constamment exploités et garnis en tout temps de matériel, marchandises et mobilier en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

3) Assurance.

a) Le *PRENEUR* s'engage à garantir le *BAILLEUR* de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages à toutes personnes ou choses provoqués, directement ou indirectement, par les travaux d'aménagement à sa charge.

Si ces travaux sont dirigés par un architecte, celui-ci devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré pour sa responsabilité civile ou professionnelle, et être à jour du versement des primes correspondantes.

Le *PRENEUR* devra en outre fournir au *BAILLEUR*, avant le commencement des travaux, et si leur nature l'exige, toute la justification de la signature d'une police « Dommages-Ouvrages » et responsabilité civile souscrite pour le compte de qui il appartiendra, de manière à ce que le *BAILLEUR* ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

b) Le *PRENEUR* devra assurer à ses frais et maintenir pendant tout le cours de bail, ses meubles, marchandises, matériels, aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, bris de glace, foudre, dégâts des eaux.

c) Le *PRENEUR* devra également, s'assurer à ses frais, en sa qualité de locataire occupant et pour les montants maximaux admis par les compagnies d'assurances, contre le risque de responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers et au *BAILLEUR*, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait ou de l'usage des aménagements et installations, soit du fait des préposés du *PRENEUR* du de l'activité exercée.
La police devra en outre couvrir le recours des voisins et des tiers, et comporter une renonciation expresse à tout recours contre le *BAILLEUR*.

d) Pour le cas où, le bail signé, les locaux seraient mis à la disposition du *PRENEUR* avant la date effective de prise d'effet dudit bail, le *PRENEUR* devra, à compter de la mise à disposition des locaux, souscrire les mêmes assurances que celle énumérées ci-dessus.

e) Le *PRENEUR* devra, sur simple demande du *BAILLEUR*, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes.
Les polices d'assurances du *PRENEUR* devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assureur au *BAILLEUR*.
De convention expresse, les indemnités dues au *PRENEUR* par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre, portant sur le mobilier ou les marchandises garnissant les lieux loués, seront affectées au privilège du *BAILLEUR*, le présent contrat, valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient lui être dues.

Le *PRENEUR* devra déclarer au *BAILLEUR* tout sinistre, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

f) Le *BAILLEUR* devra faire son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble, étant précisé que le *PRENEUR* s'engage à rembourser toute surprime due à la couverture des risques spéciaux découlant de son occupation ou de son activité.

4) Destructions totales ou partielles des lieux.

a) Si les locaux viennent à être détruits en totalités, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2023.....
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 30 janvier 2024
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	

Hôtel de Ville

27, rue Charles Hervé 17750 ÉTAULES ■ Tél.: 0546364123 ■ Fax: 0546369242
etaules@mairie17.com ■ www.mairie-etaules.fr

b) Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que :

1. Au cas où le *PRENEUR* subirait des troubles trop sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites devraient avoir une durée supérieure à 180 jours selon l'architecte du *BAILLEUR*; le *PRENEUR* et le *BAILLEUR* pourront résilier le présent bail, par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité de part ni d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du *BAILLEUR*.

2. Au cas où, inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînerait pas un trouble sérieux dans l'exploitation du *PRENEUR*, et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devrait être inférieure, aux dires de l'architecte du *BAILLEUR*, à 180 jours, comme au cas où ni le *PRENEUR*, ni le *BAILLEUR* n'auraient demandé la résiliation du présent bail, en vertu de la clause ci-dessus, le bailleur entreprendra les travaux de réparation, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement des ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de la compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du *PRENEUR*.
Dans cette hypothèse, le *PRENEUR* renonce d'ores et déjà à tout recours contre le *BAILLEUR*, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer.

5) Délivrance des lieux.

Les lieux livrés en état neuf, le *PRENEUR* déclare qu'il ne formule aucune réserve à leur sujet, pour les avoir vus et visités antérieurement à la

signature du bail.

6) Entretien des lieux.

Le *PRENEUR* devra entretenir les lieux loués et en jouir de manière à les rendre en fin de bail en bon état de réparations locatives ou autres et d'entretien de toute nature, le *BAILLEUR* n'étant tenu qu'aux grosses réparations définies par l'Article 606 du Code Civil.

Le *PRENEUR* devra entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes les installations à son usage personnel telles que robinets d'eau, fermetures des fenêtres, portes, volets, stores, glaces, vitres, parquets, revêtements de sol et de murs, y compris les vitrages des verrières qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués, et n'exercer aucun recours contre le *BAILLEUR* pour cause d'infiltration provenant desdits vitrages ; cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

Il déclare connaître le fonctionnement de tous les services et appareils dépendant des lieux loués et de l'immeuble.
Il reconnaît les prendre en bon état de fonctionnement et s'engage à les entretenir et à les rendre tels, en fin de jouissance.
Il se rend responsable de tous accidents qui pourraient arriver à leur usage.
Le *PRENEUR* sera également responsable des dégradations dues à un usage anormal ou non conforme à la destination des lieux, ainsi que des pertes survenant dans les lieux loués.
Le *PRENEUR* déclare faire son affaire personnelle de l'entreposage et de la sortie des poubelles, les containers de l'immeuble ne pouvant en aucune façon recevoir les déchets liés à son activité. Les poubelles ne devront pas rester sur la voie publique après la collecte. Le preneur s'engage à respecter les consignes de tri sélectif en vigueur.
Le preneur fera son affaire sous sa responsabilité des équipements supplémentaires nécessaires à son activité ainsi que leur bonne maintenance (bac à graisse de la cuisine par exemple)
Le *PRENEUR* fera ramoner à ses frais, conformément aux règlements en vigueur et aussi souvent que nécessaires, les conduits de fumée, d'extraction et de ventilation par un fumiste qualifié et en justifiera au *BAILLEUR*.
Il s'assurera, avant toute utilisation de l'étanchéité desdits conduits.
Les appareils de chauffage dépendant des lieux loués, tels que chaudières de chauffage central individuel, chauffe-eau, chauffe-bains, etc. devront faire l'objet de contrats d'entretien sans discontinuité.
En cas de déménagement, le ramonage et l'entretien des appareils cités ci-dessus et des conduits de fumée, devront être effectués dans le mois précédant le départ.
Le *PRENEUR* devra aviser immédiatement le *BAILLEUR*, avec confirmation écrite, de toute réparation incombant à ce dernier, sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravations ou dommages résultant de son silence ou de son retard.

Le *PRENEUR* sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du *BAILLEUR*, mais qui seraient nécessitées, soit par le défaut d'exécution des réparations dont LE *PRENEUR* à la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.
Il devra laisser en tout temps le libre accès des lieux loués au *BAILLEUR*, à ses mandataires et à son architecte, pour permettre l'entretien et la surveillance du bâtiment.
Le *PRENEUR* souffrira toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, il ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, excéderait-elle 40 jours.
De même devra-t-il supporter, sans recours contre le *BAILLEUR*, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, par les voisins ou par des tiers, quelque gêne qui puisse en résulter, sauf recours éventuels contre leurs auteurs.
Le *PRENEUR* devra déposer à ses frais et sans délai tous aménagements et installations existants dont l'enlèvement est nécessaire :
- à l'entretien, la réparation, le remplacement des équipements ou de gros oeuvre de l'immeuble;
- à la recherche et à la réparation de tous dommages et sinistres s'étant déclarés dans les lieux loués, dans les autres parties de l'immeuble ou dans un immeuble voisin.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2023.....
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 30 janvier 2024
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	

Lors de l'exécution du ravalement, il devra également déposer et reposer à ses frais et sans délai, tous agencements et enseignes dont l'enlèvement serait utile pour l'accomplissement des travaux.
Si, préalablement à leur réinstallation, les agencements et enseignes susvisés doivent faire l'objet d'une mise en conformité avec la réglementation en vigueur, celle-ci sera faite aux frais de *PRENEUR*, si leur réinstallation n'est plus possible, le *PRENEUR* ne pourra, de ce fait, exercer aucun recours contre le *BAILLEUR*.

7) Changement apporté à l'immeuble.

Par dérogation à l'Article 1723 du Code Civil, le *BAILLEUR* se réserve la faculté d'apporter toutes les modifications qui lui plairont à l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de constructions dans les cours ou jardins ou de toute autre manière, le *BAILLEUR* s'interdisant seulement de modifier l'intérieur des lieux loués.

8) Travaux.

Le *PRENEUR* ne pourra faire dans les lieux loués aucune démolition, ni construction, et généralement, des travaux touchant au gros œuvre, sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et sans l'autorisation écrite du *BAILLEUR* qui pourra lui imposer le contrôle de son architecte ; les honoraires de ce dernier seront à la charge du *PRENEUR*.
Préalablement aux travaux, il devra justifier des assurances visées au paragraphe 3 de la présente rubrique.
Les plans des aménagements, installations, améliorations et embellissements projetés par le *PRENEUR* devront, préalablement à toute exécution être soumis pour accord au *BAILLEUR*.
Dans tous les cas, le *PRENEUR* devra prendre toutes dispositions pour maintenir l'accessibilité aux équipements de l'immeuble afin d'en permettre l'entretien, la réparation, le remplacement, par notamment la présence des siphons, tampons de dégagement, culottes de raccordement, robinets d'arrêt, boîtiers de dérivation ou de réparation, purgeurs, dispositifs anti-bélier, compteurs, etc.; cette liste n'étant nullement exhaustive.
Tous les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du *BAILLEUR* à l'expiration du bail, à moins que le *BAILLEUR* ne préfère demander la remise des lieux dans leur état d'origine, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires à cette remise en été ou une indemnité pécuniaire de leur coût, qui constituera une créance privilégiée au même titre que le loyer.

9) Exercice de l'activité.

Le *PRENEUR* fera son affaire personnelle, sans que le *BAILLEUR* puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués.
Le *PRENEUR* s'engage :
- à faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes modifications à apporter aux lieux loués et à leurs installations qu'il estimerait utile ou nécessaire à l'exercice de son activité ou qui seraient imposées par la législation en vigueur ou à venir et touchant notamment à l'hygiène, à la sécurité et aux conditions de travail. ;
- à faire son affaire personnelle de l'équipement des locaux en matériel de sécurité (extincteurs, etc.) conformément à la réglementation en vigueur et à en assurer l'entretien.
  Il devra à cet effet, souscrire tout contrat technique de maintenance et de vérification des matériels de sécurité.

- à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à la normale sous peine de réparation à ses frais, sans préjudice des dommages-intérêts éventuels, les machines, s'il en existe devront être munies de tous dispositifs antivibratoires et anti-bruits, de manière à n'occasionner aucune gêne aux voisins.
- à ne pouvoir placer sur la façade ou les terrasses de l'immeuble aucune enseigne, plaque ou élément de décoration sans le consentement écrit du *BAILLEUR* ; en cas d'autorisation ces installations demeureront sous l'entière responsabilité du *PRENEUR* ;
- le preneur renonce à toute réclamation ou toute action à l'encontre du *BAILLEUR* pour le cas ou celui-ci louerait un autre local pour une activité similaire, fut-elle concurrentielle.

10) Abonnements.

Le *PRENEUR* fera son affaire personnelle de la conclusion de tous nouveaux contrats d'abonnements (eau, gaz, électricité, groupe électrogène, télex, installations téléphoniques, etc.).
Il assumera tous les frais, charges, redevances, taxes, dus à leur mise en service, fonctionnement, entretien et acquittera ses propres consommations. En cas de résiliation il acquittera les frais et indemnités y afférents.
Au départ du *PRENEUR*, à quelque époque et de quelque manière que ce soit, les lignes et autres abonnements et installations demeureront sans frais, ni indemnités de rachat à la disposition du *BAILLEUR*, si bon lui semble.

11) Règlement de copropriété ou de jouissance - Règlement intérieur.

Sans objet

12) Responsabilité et recours.

a) Le *PRENEUR* renonce à tout recours en responsabilité contre le *BAILLEUR* et à toute demande de réduction de loyer :

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2023.....
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 30 janvier 2024
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	

- en cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services et équipements, pour une cause indépendante de la volonté du *BAILLEUR* :
- en cas d'humidité, infiltrations, dégâts des eaux dus à des accidents causés par le gel ou la fonte des neiges, des pluies anormalement abondantes, l'engorgement des canalisations, ainsi que fuites ou infiltrations pouvant provenir de canalisations communes masquées par un coffrage établi par le *BAILLEUR* ;
- En cas de dommages provenant du fait des autres personnes que le *PRENEUR*, occupants de l'immeuble ou de toute autre personne, le *PRENEUR* faisant son affaire personnelle des troubles de quelque nature qu'ils soient, qu'il aura subis.

b) Le *PRENEUR* devra pleine et entière garantie en cas de dommages corporels occasionnés à des tiers ou des voisins par suite de l'exploitation de fonds, sans pouvoir rechercher ni mettre en cause la responsabilité du *BAILLEUR*.
Il devra 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 des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières ou trépidations causés par ses activités.

13) Impôts et taxes.

Le *PRENEUR* devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le *BAILLEUR* ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, la contribution additionnelle sur le revenu locatif (CARL), les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous impôts dont le *PRENEUR* ou le *BAILLEUR* sont ou pourraient être responsables à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquittement à toute réquisition et en tout cas, huit jours au moins avant son départ des lieux loués. Tous impôts et taxes auxquels pourraient être assujettis les lieux loués pendant le cours du bail seront exclusivement à la charge du preneur et payés par lui ou remboursés au bailleur sur justification par ce dernier desdits impôts et taxes.
Si la location est soumise à la T.V.A, le *PRENEUR* remboursera au *BAILLEUR*, en sus des loyers, le montant de cette taxe ou de toutes celles qui viendraient à lui être substituées à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

Si, bien que la location ne soit pas soumise à la T.V.A., le *BAILLEUR* opte en cours de bail pour l'assujettissement à cette taxe, le *PRENEUR* accepte d'ores et déjà le principe de cet assujettissement et s'engage à rembourser au *BAILLEUR*, en sus des loyers, le montant de ladite T.V.A. ou de toute autre taxe qui viendrait à lui être substituée à l'occasion de chaque terme de loyer.

XI. AUTORISATIONS ET REGLEMENTS.

Le *PRENEUR* fera son affaire personnelle de toutes déclarations administratives, autorisations et autres obligations requises par les Articles L610-1 et suivants, du Code de l'Urbanisme et L631-7 et suivant du C.C.H. et garantira, en tant que de besoin, le *BAILLEUR* contre toutes poursuites.
Le tout de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété, ni recherché directement ou indirectement à ce sujet.

XII. CONGES - VISITE DES LIEUX.

Durant les six mois qui précéderont l'expiration du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble, le *PRENEUR* devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés, de neuf heures à midi et de quatorze heures à dix sept heures, par toute personne munie de l'autorisation du *BAILLEUR*. Il devra de même laisser le *BAILLEUR* apposer un écriteau indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre.
Le *PRENEUR* ne pourra déménager, même partiellement, avant l'expiration du délai de congé, s'il n'a pas exécuté les réparations lui incombant, payé le montant du loyer et des accessoires et justifié au *BAILLEUR* du paiement de toutes les contributions personnelles et mobilières et de tous les impôts et taxes à sa charge.
Il devra donner sa nouvelle adresse au *BAILLEUR* lors de son départ.
Si par des manœuvres dilatoires, le *PRENEUR* parvient à se maintenir dans les lieux après l'expiration du délai de congé, il sera fait application des dispositions prévues à la rubrique XIII, avant dernier alinéa.

XIII. - CLAUSE RESOLUTOIRE.

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer ou d'un complément de dépôt de garantie ou de toutes sommes quelconques dues en vertu du bail et de ses accessoires (taxes, charges, provisions sur charges, etc.) comme en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent contrat, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au *BAILLEUR*, un mois après commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter restés infructueux.

A cet égard, entre dans le cadre des clauses ou conditions du présent contrat susceptibles d'entraîner l'application de la clause résolutoire et sans que cette liste soit limitative, les obligations prévues ci-dessus au paragraphe assurances-entretien des lieux - travaux - sous-location - exploitation.
Le jeu de la présente clause résolutoire pourra également être invoqué par le *BAILLEUR*, pendant la période de maintien dans les lieux prévus par l'Article L.145-28 du Code du Commerce, en cas de violation des conditions prévues au présent bail, comme en cas de non-paiement aux termes ordinaires de l'indemnité d'occupation y compris les charges et les provisions sur charges.
Si le *PRENEUR* refuse de quitter les lieux immédiatement, il sera expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.
Les frais exposés devront être remboursés dans le délai de quinze jours impartis au *PRENEUR* pour remplir ses engagements.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2023.....
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 30 janvier 2024
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	

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 trimestre en cours duquel prendra date cette résiliation.

En outre, le montant du dépôt de garantie restera acquis au *BAILLEUR*, à titre de clause pénale, sans préjudice du droit, restant appartenir à celui-ci, de poursuivre le paiement des sommes dues par le *PRENEUR*, l'exécution des conditions du présent bail et le versement de tous dommages et intérêts en application des dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'à son encaissement, nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au *BAILLEUR* dans le cas ou le chèque serait impayé.
De plus, si par des manœuvres dilatoires, le *PRENEUR* parvient à se maintenir dans les lieux, il sera tenu de verser au *BAILLEUR*, jusqu'à son départ définitif, une indemnité d'occupation égale au double du loyer normal majoré du montant des charges.
La présente location sera résiliée de plein droit à compter du terme qui suivra le décès du *PRENEUR* ; en conséquence, ses héritiers ou ayants droits ne pourront se prévaloir de l'Article 1742 du Code Civil.
Au cas où à la suite du décès du *PRENEUR* ou de toute autre cause, des scellés auraient été apposés sur le local, le loyer continuera à courir et sera dû par les héritiers ou ayants droits jusqu'à la libération des locaux et remise des clés.

LA PRESENTE CLAUSE CONSTITUE UNE CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE DU BAIL, SANS LAQUELLE CELUI-CI N'AURAIT PAS ETE CONCLU.

XIV. - DISPOSITIONS DIVERSES.

Tolérances
Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du *BAILLEUR*, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme génératrices d'un droit quelconque, le *BAILLEUR* pouvant toujours y mettre fin.

Frais.
Le *PRENEUR* paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes si nécessaire, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Election de domicile.
Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile

- Le « *BAILLEUR* », en son siège social :

- Le « *PRENEUR* », dans les lieux loués :

Tous les frais et honoraires inhérents à cette formalité si nécessaire seront à la charge du *PRENEUR*.

Fait à Etaules le, en quatre exemplaires originaux.

LE BAILLEUR, **LE PRENEUR,**

Le conseil municipal après en avoir délibéré par 14 voix POUR, 0 voix CONTRE, 0 ABSTENTION

- ***VALIDE le modèle de bail tel que proposé***
- ***DIT que le bien sera mis en location au plus tôt à compter du 1er février 2024***
- ***CHARGE le maire de mener à bien ce dossier et l'AUTORISE à signer tous documents nécessaires à intervenir***

MAIRIE D'ETAULES 17750 (Charente-Maritime)

Le Maire, Vincent BARRAUD.

Le secrétaire, Daniel MOTARD.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2023.....
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 30 janvier 2024
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	

Hôtel de Ville

27, rue Charles Hervé 17750 ÉTAULES ■ Tél.: 0546364123 ■ Fax: 0546369242
etaules@mairie17.com ■ www.mairie-etaules.fr