

AR Prefecture

083-218301075-20230314-DEM202379BIS-AU
Reçu le 14/03/2023



VILLE
DE
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

DECISION MUNICIPALE

N° 2023 /79 BIS

PASSATION D'UN BAIL COMMERCIAL AU PROFIT DE MONSIEUR MICHEL HUMEAU DIT « MORGAN » ARTISTE SCULPTEUR

Jean CAYRON, Maire de la Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2122-22,
VU les procès-verbaux d'élection du Maire et de ses adjoints du 03 juillet 2020 et du 09 juillet 2020,
VU la délibération n° 1 du 09 juillet 2020 portant élection des adjoints au Maire,
VU la délibération n° 13 en date du 09 juillet 2020, modifiée par la délibération n° 26 du 04 mars 2021, par laquelle le Conseil Municipal de la Commune a délégué sans aucune réserve, à son Maire, et pour la durée du mandat, une partie de ses attributions en le chargeant de prendre les décisions qui s'imposent à l'égard des matières énumérées à l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,
VU l'arrêté municipal n° 2020/198 du 4 aout 2020, donnant délégation de signature à M. Gilles PRIARONE, Adjoint municipal délégué au Foncier, à l'Urbanisme et au Patrimoine, et délégué pour la gestion des contrats de mise à disposition du patrimoine privé communal,
CONSIDERANT que pour soutenir l'activité économique, touristique, culturelle et artistique de son territoire, la Commune de Roquebrune-sur-Argens envisage de mettre à la disposition de Monsieur Michel HUMEAU, dit « MORGAN », artiste sculpteur, un local destiné à l'exploitation d'un atelier de sculpture et de commerce d'art, pour lui permettre de pérenniser son activité artistique, qui participe au rayonnement de la Ville,
CONSIDERANT la demande de Monsieur Michel HUMEAU dit « Morgan »,
CONSIDERANT que les parties se sont rapprochées et ont convenu de conclure un bail commercial, ayant pour objet de définir les conditions et modalités de mise à disposition du local précité, ainsi que les droits et obligations réciproques des parties,

DECIDE

ARTICLE 1^{er} : D'approuver la passation d'un bail commercial entre la Commune de Roquebrune-sur-Argens, représentée par M. Jean CAYRON, Maire en exercice et Monsieur Michel HUMEAU dit « MORGAN », pour l'occupation d'un local comprenant une cave en sous-sol d'une superficie d'environ 52 m², ainsi qu'un atelier sur cour d'une superficie d'environ 24 m², constituant les lots 4 et 5 de la copropriété cadastrée section BD n° 377, sise à ROQUEBRUNE SUR ARGENS, place Alfred Perrin, appartenant au domaine privé de la Commune, destiné à l'exploitation d'un atelier de sculpture et de commerce d'art.

AR Prefecture

083-218301075-20230314-DEM202379BIS-AU
Reçu le 14/03/2023

ARTICLE 2 : De préciser que ce bail est consenti et accepté pour une durée de neuf ans à compter du 15 mars 2023.

ARTICLE 3 : De préciser que compte tenu de la spécificité des locaux, le montant du loyer mensuel hors taxes et hors charges s'élèvera à la somme de 211,35 €.

ARTICLE 4 : De signer ledit bail tel qu'il est proposé et annexé.

ARTICLE 5 : La présente décision sera inscrite au registre des décisions municipales et pourra être contestée dans un délai de deux mois à compter de la date de publication ou de notification :

- Par un recours gracieux,
- Par un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Toulon,
- Par la saisine de Monsieur le Préfet du Var en application de l'article L 2131-8 du Code Général des Collectivités territoriales.
- Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique citoyen accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Fait à Roquebrune-sur-Argens, le

14 MARS 2023

Pour le Maire et par délégation,
Gilles PRIARONE
Adjoint délégué aux Affaires Foncière
A l'Urbanisme et au Patrimoine



AR Prefecture

083-218301075-20230314-DEM202379BIS-AU

Reçu le 14/03/2023

Ville de

ROQUEBRUNE SUR ARGENS



**PASSATION D'UN BAIL COMMERCIAL
AU PROFIT DE MONSIEUR MICHEL HUMEAU
DIT MORGAN - ARTISTE SCULPTEUR**

ENTRE

La COMMUNE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS, représentée par **Monsieur Jean CAYRON**, Maire en exercice, dûment habilité par délibération n° 13 du 09 juillet 2020, modifiée par délibération n° 26 du 04 mars 2021,

Et

Ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** », d'une part,

Monsieur Michel HUMEAU dit « MORGAN », artiste sculpteur, né le 15 avril 1949 à CHOLLET (Maine et Loire 49280), de nationalité Française, demeurant boulevard Jean Jaurès à ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83520), inscrit au RCS sous le N° SIREN 427 671 136 et le N° SIRET 427 671 136 00013 depuis janvier 1993, pour l'activité principale d'arts du spectacle vivant et assujetti aux cotisations et contributions du régime de sécurité sociale des artistes auteurs auprès de la Maison des Artistes.

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** », d'autre part,

EXPOSE DES MOTIFS

CONSIDERANT que pour soutenir l'activité économique, touristique, culturelle et artistique de son territoire, la Commune de Roquebrune-sur-Argens envisage de mettre à la disposition de Monsieur Michel HUMEAU, dit « MORGAN », artiste sculpteur, un local destiné à l'exploitation d'un atelier de sculpture et de commerce d'art, pour lui permettre de pérenniser son activité artistique, qui participe au rayonnement de la Ville.

CONSIDERANT la demande de Monsieur Michel HUMEAU dit « Morgan »,

CONSIDERANT que les parties se sont rapprochées et ont convenu de conclure un bail commercial, ayant pour objet de définir les conditions et modalités de mise à disposition du local précité, ainsi que les droits et obligations réciproques des parties,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUE SUIT :

ARTICLE 1er : OBJET DU CONTRAT

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte, un local sis place Alfred Perrin, faisant partie du domaine privé de la Commune, ci-après désigné.

AR Prefecture

083-218301075-20230314-DEM202379BIS-AU

Reçu le 14/03/2023

La présente location est soumise aux dispositions des articles L.145-1 et suivants, et R.145-3 du Code de commerce relatives aux baux commerciaux, aux dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 et de tous textes en découlant, ainsi qu'aux clauses et conditions ci-après énoncées.

Les parties conviennent en particulier que l'indemnité d'éviction due au PRENEUR le cas échéant, sera calculée conformément aux dispositions légales.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LOCAUX

Dans un immeuble en copropriété, une cave en sous-sol d'une superficie d'environ 52 m², ainsi qu'un atelier sur cour d'une superficie d'environ 24 m², constituant les lots 4 et 5 de la copropriété cadastrée section BD n° 377, sise à ROQUEBRUNE SUR ARGENS, place Alfred Perrin.

Tels que ces lieux existent, s'étendent et se comportent, sans en faire plus ample description, puisque le PRENEUR déclare bien les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement à la signature des présentes.

Le PRENEUR déclare, le cas échéant, avoir pris connaissance du règlement intérieur de l'immeuble et s'engage à en respecter les clauses.

ARTICLE 3 : DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) ans qui commencera à courir le 15 mars 2023.

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, ou travaux quelconques de la part du BAILLEUR, et ce même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée par le PRENEUR, par vétusté ou par des vices cachés.

Le PRENEUR déclare bien connaître l'état des lieux loués pour, comme cela a été indiqué ci-dessus, les avoir vus et visités avant la signature des présentes.

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance de l'état des risques naturels et technologiques annexé au présent bail.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties au plus tard un mois après la signature des présentes.

Au cas où, pour une raison quelconque, cet état des lieux ne pouvait être réalisé, et notamment si le PRENEUR faisait défaut dans l'établissement de ce document, les locaux seront présumés avoir été loués en parfait état. L'état des lieux sera à la charge du PRENEUR.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les biens loués en conformité avec la réglementation existante (notamment les travaux de sécurité), ou qui pourraient être imposés par l'autorité administrative, sera exclusivement supportée par le PRENEUR.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que les locaux loués viendraient à être non conformes aux dispositions réglementaires.

ARTICLE 5 : DESTINATION DES LOCAUX

Le PRENEUR ne pourra utiliser les locaux loués que pour l'exercice de son activité d'atelier de sculpture et de commerce d'Art, à l'exclusion de toute autre utilisation.

AR Prefecture

083-218301075-20230314-DEM202379BIS-AU

Reçu le 14/03/2023

Il ne pourra sous aucun prétexte, modifier cette destination ou changer la nature du commerce exploité dans les locaux loués, ni même adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, sans s'être conformé préalablement aux procédures prévues à cet effet par les articles L.145-47 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 6 : LOYER

Compte tenu de la spécificité des locaux, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxes et hors charges de 211,35 € (deux cent onze euros et trente-cinq centimes).

Ce prix est payable d'avance mensuellement entre les mains de Monsieur le Receveur Percepteur de la Commune de Roquebrune sur Argens le 1^{er} de chaque mois et pour la première fois le 1^{er} mars 2023.

ARTICLE 7 : INDEXATION DES LOYERS

Les parties conviennent expressément de soumettre le loyer à une indexation annuelle.

Le loyer sera donc réévalué, en plus ou en moins chaque année à la date anniversaire du présent bail, de plein droit et sans que le BAILLEUR ou le PRENEUR aient à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette revalorisation annuelle sera proportionnelle à la variation de l'indice INSEE des loyers commerciaux sur un an.

L'indice de base retenu correspond au dernier indice connu à la date de prise d'effet du présent bail, soit celui du 3^{ème} trimestre 2022 - valeur 126,13.

Si l'indice de comparaison n'est pas publié à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, le loyer sera payé provisoirement selon l'ancien indice, et un complément de loyer sera versé au BAILLEUR lors de la publication de l'indice.

Si l'indice choisi venait à être supprimé, il serait remplacé de plein droit par l'indice que l'autorité administrative aura choisi de lui substituer. Les parties appliqueront le coefficient de liaison établi à cet effet par l'autorité administrative.

A défaut de publication d'un nouvel indice par l'autorité administrative, les parties s'engagent à choisir un nouvel indice par avenant aux présentes. A défaut d'accord entre elles, l'indice sera choisi par voie judiciaire.

Si l'une des parties négligeait cette présente clause de révision, le fait de payer ou d'encaisser des loyers à l'ancien indice, ne saurait en aucun cas, être considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

Cette renonciation au bénéfice de cette indexation ne pourra résulter, en toute hypothèse, que d'un accord écrit intervenu entre les parties.

Cette indexation constitue une clause essentielle et déterminante du consentement des parties, sans laquelle elles n'auraient pas conclu le présent bail.

Les parties précisent expressément que la présente clause est de nature purement conventionnelle et qu'elle ne réfère pas à l'indexation triennale légale visée aux articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L.145-39 du Code de Commerce, chacune des parties pourra demander la révision du loyer dès lors que, par le jeu de la présente clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus du quart par rapport au prix précédemment fixé conventionnellement ou par décision judiciaire.

ARTICLE 8 : CHARGES, IMPOTS ET TAXES

Le PRENEUR s'engage expressément à faire son affaire personnelle de toutes les consommations d'eau, de chauffage, de gaz, d'électricité et de téléphone, et acquittera à échéances les factures qui lui seront présentées par les fournisseurs desdites prestations, de façon à ce que le BAILLEUR ne puisse être recherché à ce sujet.

AR Prefecture

083-218301075-20230314-DEM202379BIS-AU

Reçu le 14/03/2023

Le PRENEUR acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, taxe professionnelle, toutes taxes annexes, et plus généralement tous impôts, contributions, taxes, fiscales et parafiscales, existant ou venant à être créés, auxquels il est ou sera assujéti personnellement et dont le BAILLEUR pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code Général des Impôts ou à tout autre titre, et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition de celui-ci, et notamment en fin de bail, avant de procéder à tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il satisfera aux charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, notamment en ce qui concerne le balayage, l'arrosage, l'éclairage et il remboursera à la Commune celles de ses charges avancées par elle ainsi que les prestations et fournitures, le tout au prorata de la durée de sa présence dans les lieux.

ARTICLE 9 : ENTRETIEN DES LOCAUX - TRAVAUX

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans le local, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage des lieux, et en général tous remplacements qui seraient nécessaires, même à cause des vices cachés ou de la vétusté, ou imposées par l'administration, y compris les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR aura à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture, des fermetures des locaux loués. Le local devra être maintenu en parfait état de propreté, et les peintures extérieures devront être faites dès lors que cela s'avèrera nécessaire.

Le PRENEUR s'engage à réaliser les travaux tout au long du bail, nonobstant les travaux de remise en état, ou de réparation qui pourraient s'avérer nécessaires en fin de bail.

Le PRENEUR s'engage à respecter les règles d'hygiènes et de sécurité relatives aux locaux loués, et le cas échéant, de réaliser les travaux nécessités par l'évolution de la législation y afférent.

A défaut d'exécution des obligations visées au présent article par la PRENEUR, quinze (15) jours après une mise en demeure restée sans effet, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et faire réaliser lesdits travaux par l'entreprise de son choix aux frais du PRENEUR, sans préjudice de tous les frais de remise en état relatifs à l'inobservation du présent article.

Le PRENEUR s'engage par les présentes à signaler au BAILLEUR, dès lors qu'il en a connaissance, toutes les dégradations et dommages qui surviendraient dans les locaux et qui resteraient à la charge de ce dernier. A défaut d'en avertir le BAILLEUR, le PRENEUR sera responsable des préjudices de toute nature engendrés par son silence, ou le retard dans l'accomplissement de l'information du BAILLEUR.

Le PRENEUR sera tenu de demander l'autorisation écrite et préalable au BAILLEUR pour effectuer tout changement de distribution des locaux, toute démolition, tous travaux portant sur des éléments porteurs, sur les fondations, ou le gros œuvre. Le PRENEUR devra préalablement obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires.

Pour le cas où l'autorisation serait donnée par le BAILLEUR, les travaux seront effectués aux frais du PRENEUR, sous le contrôle d'un architecte désigné par le BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Tous les travaux d'embellissement et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront à la fin du bail la propriété de ce dernier sans qu'il puisse être tenu à une quelconque indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise en état des locaux aux frais du PRENEUR.

ARTICLE 10 : JOUISSANCE DES LOCAUX

Article 10-1 : Conditions Générales

Le PRENEUR s'engage par les présentes à jouir des locaux en bon père de famille.

AR Prefecture

083-218301075-20230314-DEM202379BIS-AU

Reçu le 14/03/2023

Le PRENEUR ne devra apporter dans l'immeuble aucun trouble de jouissance : il prendra les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées et pour empêcher l'existence d'animaux et insectes nuisibles tels que rats, souris, cafards, punaises, etc., exercer une surveillance sur son personnel et veiller à sa bonne tenue.

Le PRENEUR devra respecter les prescriptions légales et les recommandations de l'administration pouvant se rapporter au commerce qu'il est autorisé à exercer dans les locaux loués.

Il se conformera à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes et sera tenu d'exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrit à ce sujet dans les lieux mis à disposition.

Il devra faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le BAILLEUR ne pourra encourir aucune responsabilité, ni aucun préjudice en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le PRENEUR fera également son affaire personnelle sans que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ou recherché de toutes les réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les voisins, ou les tiers.

Il ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le propriétaire dans le cas où des accidents arriveraient dans les lieux mis à disposition, pour quelque cause que ce soit, à lui-même ou aux gens à son service, ni faire aucune réclamation contre lui dans le cas où l'eau, le gaz ou l'électricité viendrait à manquer ou seraient insuffisants aux besoins de son activité.

Il ne pourra non plus exercer aucun recours en garantie contre la Commune dans le cas où il serait troublé dans sa jouissance par le fait des voisins ou de l'Administration municipale pour n'importe quelle cause, sauf, bien entendu, recours direct contre l'auteur du trouble.

Au cas où le BAILLEUR aurait à payer certaines sommes du fait des agissements du PRENEUR, celui-ci s'engage aux termes des présentes à le rembourser sans délais, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférent.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le BAILLEUR puisse en être tenu pour responsable.

Le PRENEUR s'engage à maintenir les locaux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession.

Il s'engage aussi à les garnir et les tenir constamment garnis de meubles, matériels et marchandises, en quantité et en valeurs suffisantes pour répondre au paiement du loyers, de ses accessoires ainsi que de l'exécution de toute clause du bail.

De convention expresse, il ne pourra être fait usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente et notamment de poêle à bois.

Il devra signaler immédiatement à la Commune les fuites d'eau, courts-circuits ou incidents, de façon que toutes mesures utiles puissent être prises à temps pour empêcher les dégâts, le PRENEUR restant responsable des conséquences de sa négligence à ce sujet.

Il ne pourra, pendant les gelées, jeter des eaux ménagères ou autres dans les tuyaux de descente, ni jeter dans les gouttières ou dans la cour aucune ordure ménagère ni aucun débris quelconque.

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR ou son représentant, visiter les locaux loués pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du BAILLEUR tous les justificatifs attestant de la bonne exécution des clauses du présent bail.

AR Prefecture

083-218301075-20230314-DEM202379BIS-AU

Reçu le 14/03/2023

Le PRENEUR devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou ses représentants, en cas de résiliation du bail pendant une durée de six (6) mois précédant la date effective de son départ, et procéder à l'apposition de panneaux ou affiches à l'endroit indiqué par le BAILLEUR.

L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz et d'électricité, de chauffage.

Article 10-2 : Conditions particulières

Le PRENEUR se conformera rigoureusement pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements et prescriptions administratives.

Il ne pourra faire aucune installation de tentes mobiles, de stores extérieurs quelconques, sans une autorisation expresse du propriétaire. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Il ne pourra faire aucun étalage en dehors du local et ne devra laisser séjourner aucun objet sur la voie d'accès.

Il ne pourra effectuer dans les locaux aucun travail bruyant susceptible de gêner les autres locataires et les voisins.

Il ne pourra emmagasiner dans les locaux mis à disposition, des marchandises ou objets qui dégageraient des odeurs désagréables ou émanations dangereuses ou malsaines et qui présenteraient des risques d'accident ou d'incendie. Le PRENEUR restera responsable des conséquences pouvant résulter de l'inobservation de cette interdiction et si, du fait de l'aggravation des risques, les primes d'assurance contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, le PRENEUR devrait rembourser à la Commune la majoration de prime que celui-ci pourrait avoir à payer.

Le PRENEUR pourra installer une enseigne extérieure conforme à l'autorisation qui serait donnée par la Commune portant son nom et la nature de son activité, à la condition qu'elle ne déborde pas de la façade. Le PRENEUR devra se soumettre aux prescriptions administratives conformément aux dispositions du règlement local de publicité réglementant la pose et l'usage et acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux risques et périls du PRENEUR. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement installée, il devra l'entretenir en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner.

Toutes réparations, grosses ou menues, et les remplacements ou réfections qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces, volets ou rideaux de fermeture des locaux seront à la charge exclusive du PRENEUR qui devra les maintenir en bon état de propreté, d'entretien et de fonctionnement étant fait observer que les lieux ont été livrés par la Commune après remise en état. Etant ici rappelé que le PRENEUR devra préalablement obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires.

ARTICLE 11 : ASSURANCES

Le BAILLEUR garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Le PRENEUR fera assurer auprès de compagnies d'assurances pour des sommes suffisantes, les agencements, embellissements et impenses, son mobilier, ses marchandises et son matériel, notamment contre le risque d'incendie, explosion, foudre, tempête, attentat, catastrophes naturelles, y compris émeutes et dégâts des eaux, bris de glace, vol et détérioration, ainsi que le recours des voisins ou des tiers.

Le PRENEUR se fera assurer auprès de compagnies d'assurances les risques pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut avoir à supporter du fait de son activité, notamment à l'égard des voisins ou des tiers en général.

Il devra assurer les œuvres d'art produites ou exposées dans les locaux mis à disposition, étant ici précisé, que la Commune ne pourrait en aucun cas voir sa responsabilité engagée en cas de vol ou de dégradation desdites œuvres.

AR Prefecture

083-218301075-20230314-DEM202379BIS-AU

Reçu le 14/03/2023

Le PRENEUR s'engage à justifier auprès du BAILLEUR de la souscription de ces polices et du paiement à échéance des primes réclamées, sur simple réquisition de ce dernier.

Les polices devront comporter renonciation par les compagnies d'assurance à tous recours contre le BAILLEUR, ses mandataires, les personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble.

Le PRENEUR renonce expressément à tous recours contre le BAILLEUR et les personnes susvisées du fait de la privation de jouissance des locaux qui pourrait résulter du fait de l'occurrence des événements susvisés.

Le PRENEUR renonce également par les présentes, à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, ses mandataires ou assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renoncations de ses assureurs dans les cas suivants :

- Vol ou tentative de vol, ou toute voie de fait dont il 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 ;
- Accidents survenant dans les locaux loués, pendant le cours du bail ;
- Vice ou défaut des locaux loués, le PRENEUR renonçant au bénéfice des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

ARTICLE 12 : CESSION DU BAIL

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, y compris à l'acquéreur du fonds de commerce, qu'avec l'agrément préalable du BAILLEUR qui devra être donné par écrit.

Le BAILLEUR devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre avec accusé de réception au moins quinze (15) jours avant la cession projetée.

Si le BAILLEUR ne se rend pas à la convocation mais qu'il a donné son consentement par écrit préalablement à la cession, il sera passé outre.

Le cessionnaire devra s'engager solidairement envers le BAILLEUR au paiement des loyers et accessoires et à l'exécution de l'ensemble des clauses du présent bail.

Les cessionnaires successifs seront tenus envers le BAILLEUR, solidairement avec le PRENEUR au paiement des loyers, accessoires, et à l'exécution des clauses du présent bail, pour la période du bail en cours au moment de la cession quand bien même ils ne seraient plus dans les locaux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits.

L'acte de cession devra être signifié au BAILLEUR dans les conditions de l'article 1690 du Code Civil, sauf si celle-ci est réalisée par acte authentique avec acceptation du BAILLEUR.

ARTICLE 13 : SOUS LOCATION

Toute sous location, totale ou partielle, mise à disposition, à titre gratuit ou précaire, en partie ou en totalité des locaux loués est interdite, étant entendu que les locaux forment un tout indivisible.

ARTICLE 14 : RESTITUTION DES LOCAUX

Un mois avant de déménager le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement de matériel ou de marchandise, justifier du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de son loyer, et devra communiquer au BAILLEUR sa future adresse.

Il devra rendre les locaux en bon état des réparations qui lui incombent, et prendre à sa charge les réparations qui pourraient être dues.

Il sera procédé à un état des lieux contradictoire un (1) mois avant le départ du PRENEUR des locaux. Cet état des lieux sera à la charge du PRENEUR, et réalisé par un huissier de justice désigné par le BAILLEUR. Cet état prendra en compte les réparations à la charge du PRENEUR.

AR Prefecture

083-218301075-20230314-DEM202379BIS-AU

Reçu le 14/03/2023

Le PRENEUR devra faire exécuter, à sa charge, les réparations avant la date prévue pour son départ effectif sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR et à ses frais.

Si le PRENEUR refusait de signer l'état des lieux, ou s'il refusait de réaliser les travaux lui incombant, le BAILLEUR ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le PRENEUR devrait alors les lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le PRENEUR serait redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation nécessaire aux travaux incombant normalement au PRENEUR.

ARTICLE 15 : DEPOT DE GARANTIE

Le PRENEUR sera dispensé de dépôt de garantie.

ARTICLE 16 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à échéance d'un seul terme du loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes, charges, ou à défaut de l'exécution d'une clause du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation de s'exécuter, restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si le PRENEUR refusait de quitter les lieux, son expulsion ainsi que celle de tous les occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai, en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée au terme des présentes.

ARTICLE 17 : CLAUSE PENALE

A défaut de paiement des loyers, accessoires, et des sommes exigibles à chaque terme, quinze (15) jours après réception par le PRENEUR d'une lettre recommandée avec accusé de réception demeurée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, indépendamment de tous frais de commandement et de recette et sans préjudice de la clause résolutoire stipulée précédemment et de tous dommages et intérêts au profit du BAILLEUR.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire pour une cause imputable au PRENEUR, le montant des loyers d'avances et le dépôt de garantie resteront acquis au BAILLEUR, à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de toutes autres réparations du dommage résultant des agissements du PRENEUR ayants provoqué cette résiliation.

Au cas où, après cessation ou résiliation du présent bail, les lieux ne seraient pas restitués au jour convenu, l'indemnité d'occupation due par jour de retard par le PRENEUR sera égale à 2% du montant annuel TTC du loyer, accessoires compris de la dernière année.

Les charges seront dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au BAILLEUR, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

ARTICLE 18 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous les actes, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le BAILLEUR fait élection de domicile en l'Hôtel de Ville de Roquebrune-sur-Argens.

AR Prefecture

083-218301075-20230314-DEM202379BIS-AU

Reçu le 14/03/2023

Fait en trois exemplaires

A Roquebrune-sur-Argens

Le

Pour la Commune,

Pour le Maire et par délégation,

Gilles PRIARONE,

Adjoint délégué aux Affaires Foncières

à l'Urbanisme et au Patrimoine

Le Preneur

Michel HUMEAU

dit « Morgan »