BAIL COMMERCIAL CONCLU POUR UNE DUREE DE 9 ANS

ENTRE :

- **la Mairie de Robion**, représentée par Monsieur le Maire en vertu de la délibération du 2 avril 2026 n° DE 2026-026, déposée en Préfecture de VAUCLUSE le 3 avril 2026, ci-après dénommée « le bailleur » ;

D'une part,

ET :

- **La Société DMV Entertainment, SARL (Société à Responsabilité Limitée)** identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro A Compléter dont le siège social est situé à 84440 ROBION - 25 place Saint Roch, représentée par son gérant Monsieur Dominique MANAND ci-après dénommé « le preneur » ;

D'autre part,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
084-218400992-20261104-AU_2026_051-AU
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 09/11/2026

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Désignation

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

- Cadastrés section BA n° 70, sis 25 place Saint Roch à 84440 ROBION, un local commercial et artisanal d'une surface de 114 m².

- Le bien loué est raccordé aux réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et de tout à l'égout. Le chauffage est assuré par une climatisation réversible

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux pour les avoir visités.

Article 2 : Durée

Le présent bail, régi par le statut légal des baux commerciaux, est consenti et accepté pour une durée de neuf années qui commencera à courir le **15 novembre 2026** pour se terminer **le 14 novembre 2035**.

Toutefois le Preneur pourra mettre fin au présent bail à l'expiration de la troisième, de la sixième ou de la neuvième année en donnant congé au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 6 mois à l'avance. Le Bailleur aura la même possibilité, aux mêmes conditions de forme (tout congé par le Bailleur ne pouvant toutefois être donné que par acte extrajudiciaire ou par toute autre forme qui serait ultérieurement autorisée par la loi) et de délai, mais seulement dans les cas prévus par la loi aux articles L 145-18, 145-21 et L 145-24 du Code de commerce.

PROJET

Retraite-Invalidité-décès du PRENEUR :

Le PRENEUR ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social a la faculté de donner congé dans les formes et délais prévus au deuxième alinéa de l'article L 145-4 du Code de Commerce.

Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail.

Article 3 : Destination

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil et pour y exercer les activités suivantes :

Commerce de jeux de société, cartes à jouer et à collectionner, figurines, jeux de rôle, livres et goodies, l'organisation d'événements, à l'exclusion de toute autre utilisation et sans pouvoir exiger aucune exclusivité, ni réciprocité de la part du bailleur en ce qui concerne les autres locations de l'immeuble.

Le preneur pourra, dans les conditions fixées par les textes en vigueur, adjoindre à l'activité ci-dessus prévue, des activités connexes ou complémentaires après accord du Bailleur et toujours en rapport avec l'activité principale.

Déspécialisation pour cause de retraite ou invalidité du PRENEUR : (article L 145-51 du Code de commerce) :

Lorsque le locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales, a signifié à son propriétaire et aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé, le bailleur a, dans un délai de deux mois, une priorité de rachat aux conditions fixées dans la signification. A défaut d'usage de ce droit par le bailleur, son accord est réputé acquis si, dans le même délai de deux mois, il n'a pas saisi le tribunal de grande instance.

La nature des activités dont l'exercice est envisagé doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble.

Les dispositions du présent article sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail.

PROJET

CONDITIONS

Le présent bail a lieu aux charges et conditions suivantes, qui se substituent à toutes autres et que le PRENEUR s'oblige à exécuter et respecter, savoir :

TRAVAUX DU BAILLEUR :

Durant le bail, le BAILLEUR pourra entreprendre des travaux, dans les lieux loués, quel qu'en soit l'importance et la durée, excédât-elle vingt et un jours, à condition que ces travaux soient exécutés sans interruption. A cet égard, il est rappelé au PRENEUR qu'il ne pourra prétendre à aucune indemnité à ce sujet.

Le PRENEUR supportera également les travaux dont l'immeuble fera l'objet, dans le cadre des opérations d'urbanisme visées à l'article L.313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et des travaux de ravalement à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais, y compris les travaux imposés par l'autorité administrative.
Conformément à l'article L 145-40-2 nouveau du code de commerce le BAILLEUR doit fournir tous les trois ans :

- un état prévisionnel des travaux avec un budget prévisionnel,
- un état récapitulatif des travaux réalisés et leur coût.

De fait, Le preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, qu'elles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excéderait 40 jours.

TRAVAUX DU PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra réaliser les travaux concernant le gros œuvre du bien loué, percement de murs ou de planchers, changement de distribution sans le consentement express et par écrit du BAILLEUR.
Par contre le PRENEUR sera autorisé à effectuer sous son entière responsabilité tous les travaux d'aménagement intérieurs, de devanture ou autres, à l'effet de mettre les locaux en harmonie avec l'activité exercée, le tout en respectant les dispositions d'urbanisme de la commune et sans avoir à obtenir l'accord du BAILLEUR.
A cet effet le PRENEUR est d'ores et déjà autorisé par le BAILLEUR à déposer en son nom toute demande administrative qui se révèlerait nécessaire à l'aménagement ou à l'exercice de son commerce : Déclaration préalable, autorisation de travaux, permis de construire, ou autres qui s'y substitueraient. Le PRENEUR aura entièrement à charge toutes les taxes liées auxdites autorisations administratives ainsi que celles qui pourraient être exigées pour permettre l'exploitation de son fonds de commerce.
Ces travaux devront être effectués sous le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR et selon les plans approuvés par les autorisations administratives. Leur réalisation ne devra pas affecter le gros œuvre et les structures internes ou externes des locaux sous peine de résiliation du présent bail.
Le PRENEUR fournira au BAILLEUR les plans d'aménagement décrivant les travaux effectués et une copie de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité desdits travaux, ainsi qu'une attestation des garanties décennales afférentes au bien, s'il y a lieu.
Le PRENEUR aura entièrement à sa charge pendant le cours du bail et de ses renouvellements successifs tous les travaux qui deviendraient nécessaires pour la mise en conformité des locaux loués avec les règles concernant l'hygiène, la salubrité, la sécurité, les accès handicapés et la mise en conformité de l'installation électrique ou autres, que ces travaux portent sur l'intérieur ou sur l'extérieur des lieux loués, qu'ils soient la conséquence de prescriptions existantes ou à venir, dès lors qu'il ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Article 4 : Etat des lieux

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance. Un état des lieux a été établi contradictoirement entre les parties lors de la remise des clés. Un exemplaire dudit état demeure annexé au présent contrat.

Article 5 : Entretien

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, carrelage, revêtements de sol, boiseries.

Le preneur prendra à sa charge les travaux de réfection des peintures du local loué. Le bailleur n'est tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du code civil.

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 a 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, dans les lieux loués.

Article 6 : Améliorations

Tous les travaux de construction, d'améliorations, d'embellissements et installations réalisés par le PRENEUR, que ce soit au moment de son entrée en jouissance ou en cours de bail, deviendront en fin de jouissance du PRENEUR, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité quelconque de sa part à moins que ce dernier ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif.
Le rétablissement des lieux dans leur état primitif ne pourra pas être demandé pour les travaux autorisés par le BAILLEUR et à son départ, le PRENEUR ne pourra pas supprimer ces installations sans l'approbation du BAILLEUR, du fait de leur incorporation à l'immeuble, le PRENEUR perdant ainsi tous droits de propriété à leur égard.
Toutefois, ne sont pas visés par la présente clause tous les appareils mobiles, ceux fixés au moyen de boulons et, plus généralement, tous les meubles et objets mobiliers ne constituant pas un immeuble au sens des dispositions des Articles 517 et suivants du Code Civil.

Article 7 : Modification des lieux par le preneur

le PRENEUR n'aura pas la possibilité d'effectuer des travaux affectant les structures internes ou externes des locaux, sauf agrément exprès et par écrit du BAILLEUR.

Article 8 : Garantie et obligation d'exploiter

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

Article 9 : Conditions générales de jouissance

Le PRENEUR jouira du bien en « bon père de famille », suivant sa destination et il respectera toutes les charges et obligations légales, réglementaires, administratives ou conventionnelles susceptibles de s'appliquer au bien loué.

Article 10 : Tranquillité

Le PRENEUR ne pourra rien faire qui puisse nuire à la tranquillité de l'immeuble ou à celle des voisins ou occupants.

Et, notamment :
Il n'y aura dans le bien aucun animal susceptible d'incommoder les voisins, à peine de dommages et intérêts, et même de la résiliation de plein droit du bail, si bon semble au BAILLEUR.
Il exercera une surveillance constante sur son personnel, en veillant à sa bonne tenue et faire en sorte qu'il n'apporte aucun trouble de jouissance aux voisins. Le PRENEUR prendra toute mesure pour éviter des nuisances visuelles ou olfactives tant dans le cadre de son commerce que dans la gestion de ses déchets ou invendus, et ce tant vis à vis de sa clientèle que de celle des voisins.

Le preneur 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 les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous 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 être recherché.

Article 11 : Expropriation de l'immeuble

Ce bail sera résilié, sans indemnité à la charge du BAILLEUR, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, le PRENEUR conservera tous ses droits à indemnité à l'encontre de l'autorité expropriante. Conformément aux dispositions du Code de l'Expropriation pour cause publique, le BAILLEUR devra faire connaître à l'expropriant son PRENEUR, à peine de tous dommages et intérêts.
En ce qui concerne l'indemnité devant être versée par l'expropriant, le PRENEUR reconnaît avoir été informé qu'en application du Code précité, il ne pourra se prévaloir des améliorations faites au fonds de commerce s'il apparaît qu'elles ont eu pour objet d'obtenir une indemnité plus élevée.
Le locataire est informé que les indemnités sont, en principe, fixées en numéraires mais qu'en application du Code précité, l'expropriant peut offrir au locataire évincé un local équivalent situé dans la même agglomération. Dans ce cas, il pourra être alloué au locataire une indemnité de déménagement assortie, le cas échéant, d'une indemnité compensatrice de sa privation de jouissance.

Article 12 : Livraisons et entreposage

Le PRENEUR effectuera ou fera effectuer le déchargement des marchandises nécessaires à l'exploitation de son commerce devant l'entrée principale du bien loué ou, le cas échéant, à (aux) l'endroit(s) réservé(s) aux livraisons.
Seront interdits tous entreposages de ses marchandises en dehors des lieux loués.

Article 13 : Installation - enseigne

Le PRENEUR aura la possibilité d'installer des enseignes extérieures portant son nom ainsi que les activités exercées dans son commerce, le tout en respectant les dispositions règlementaires en vigueur et sous réserve d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.
LE BAILLEUR déclare que l'installation de dispositif de type bâche est prohibée.
Ces installations seront faites aux frais et risques du PRENEUR, et il les maintiendra en bon état d'entretien et de fonctionnement.
Le PRENEUR restera seul responsable des accidents et des dégâts causés par ces installations extérieures ou par les enseignes installés sur le bâtiment.

Article 14 : Visite des lieux

Durant le bail, le PRENEUR laissera le BAILLEUR ou son représentant, son architecte, ainsi que les entrepreneurs et leurs ouvriers, visiter les lieux afin de constater l'état des locaux loués autant de fois qu'il le jugera nécessaire, sans pour autant que ces visites soient abusives, à charge pour lui d'avertir le PRENEUR au moins vingt-quatre heures à l'avance, sauf cas urgents.
En fin de bail ou en cas de vente de l'immeuble, le PRENEUR fera visiter les lieux pendant les heures normales d'ouverture du commerce.
Cette obligation sera renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire, tant que l'immeuble ne sera pas reloué ou vendu.
Le PRENEUR fera visiter les locaux pendant les six mois qui précéderont la fin du bail, dans les mêmes conditions définies ci-dessus, et laissera le BAILLEUR mettre sur la devanture une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre.
En aucun cas, les enseignes visées ci-dessus ne pourront obturer la devanture des locaux loués.
Dans tous les cas, ces visites seront admises pour toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant, et accompagnées du gardien de l'immeuble.

Article 15 : Assurances

Le PRENEUR s'assurera contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces, dégâts de la foudre et les explosions concernant son mobilier industriel, son outillage, ses machines ainsi que son stock garnissant les lieux loués et plus généralement contre tous risques quelconques, auprès de toutes Compagnies d'Assurances notoirement solvables en étendant ces assurances aux recours des voisins et des tiers, sans que cette obligation le détache de toute responsabilité en cas de sinistre ou d'explosion quelconques pouvant être causés par son industrie. Le PRENEUR garantira en outre les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle et son occupation des lieux.
Il maintiendra et renouvellera ces contrats d'assurance durant toute la période du bail, et justifiera de leur acquit à chaque réquisition du BAILLEUR.
Il est stipulé que si les primes d'assurances du BAILLEUR ou des voisins étaient augmentées par suite d'aggravation du risque résultant d'une exploitation du commerce par le PRENEUR différente de celle prévue initialement, ce dernier devra rembourser au BAILLEUR ou aux voisins la majoration de prime en résultant sur présentation de justificatifs, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

Article 16 : Impôts et taxes

Le PRENEUR s'oblige à acquitter toutes les taxes et impôts personnels afférents à sa situation, et plus généralement toutes les charges fiscales, de ville, de police et de voirie auxquelles il est et sera soumis,

et dont le propriétaire pourrait être tenu responsable vis-à-vis de toutes administrations fiscales ou autres.
A toute réquisition du BAILLEUR, il justifiera de l'acquit de ces paiements, notamment en fin de bail, avant tout enlèvement de marchandises, matériel, et objets mobiliers.
Comme condition du présent bail LE PRENEUR remboursera au BAILLEUR les taxes locatives et plus généralement toutes charges ou taxes liées à la location du bien (comme par exemple taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de déversement à l'égout etc..) dans un délai maximum de 15 jours de la présentation du justificatif, le tout de manière que le loyer soit perçu par le BAILLEUR net de toutes charges réelles quelconques.
En tant que de besoin il est précisé que l'impôt foncier restera à la charge du BAILLEUR. Il en sera de même de toutes nouvelles taxes qui viendraient à grever le bien loué et dont le paiement incomberait au propriétaire des murs

Article 17 : Charges locatives diverses

Le preneur satisfera à toutes charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus. Il sera tenu de toutes les taxes que la loi met à la charge des locataires. Il supportera les frais de location des compteurs, distribution d'eau, d'électricité et de frais d'abonnement du poste téléphonique.

Le preneur fera muter à son nom les compteurs d'eau, d'électricité et autres. Le règlement des abonnements et consommations interviendra dès présentation des factures correspondantes.

Article 18 : Respect des prescriptions administratives et autres

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Article 19 : Gardiennage

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Article 20 : Restitution des locaux

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

Article 21 : Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Article 22 : Cession

Le PRENEUR ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement.

Transmission du bail (article L 145-16 modifié de la loi du 18 juin 2014).

Le bail se transmet lors des opérations de fusion ou d'apport partiel d'actif. La société issue de la fusion ou celle bénéficiaire de l'apport reçoivent les droits et obligations du locataire d'origine. Cette règle est étendue aux cas de scission ou de transmission universelle de patrimoine.

Conditions de validité des cessions et transmissions :

Toute cession ou transmissions de bail devra être constatée soit par un acte authentique soit par acte sous seing privé, auquel le BAILLEUR sera appelé.
Dans toutes cessions, le cessionnaire devra s'engager directement envers le BAILLEUR.
S'il s'agit d'un acte authentique une copie exécutoire de chaque cession devra être remise au BAILLEUR, sans frais de déplacement pour lui, dans le mois de la signature.
Le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du code civil, sauf dispense donnée dans l'acte de cession quelle que soit sa forme.

Toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui des présentes ou de tous actes modificatifs ultérieurs, lequel loyer sera stipulé payable directement au propriétaire.

Le preneur restera garant pendant une durée de trois ans, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail. Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

Article 23 : Sous-location

Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux loués, que ce soit à titre onéreux ou à titre gratuit, sans l'autorisation préalable et expresse du bailleur.

Article 24 : Location gérance

Le PRENEUR ne pourra pas donner son fonds de commerce en location-gérance sans l'accord du BAILLEUR

- Conditions de validité des locations-gérances :

En cas d'accord et pour être valable, toute location-gérance devra être constatée soit par acte notarié soit par acte sous seing privé, en présence du BAILLEUR ou lui dûment appelé. Le locataire gérant devra s'obliger solidairement avec le propriétaire du fonds de commerce au paiement des loyers et des charges ainsi qu'à l'exécution des conditions du présent bail.

S'il s'agit d'un acte authentique une copie exécutoire de l'acte de location-gérance sera délivrée au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire direct contre le locataire gérant.

Article 25 : Obligations du bailleur

Ce bail sera fait sous les conditions suivantes pour le BAILLEUR.

PROJET

Etat des lieux

Le BAILLEUR s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage, mais sans que cette obligation ne contrevienne en rien à celles mises à la charge du PRENEUR, concernant les travaux qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines et autres accessoires dépendant de ces locaux.

Non-responsabilité du bailleur

Le BAILLEUR écarte toute responsabilité, vis-à-vis du PRENEUR, dans les cas suivants :

- En cas de vol, cambriolage ou autres manifestations ayant le caractère d'un délit, faits et gestes du gardien de l'immeuble et, plus communément, de désordre causé par des tiers par voie de fait,
- En cas d'arrêt dans le service en eau, énergie et autres des installations de l'immeuble résultant, soit de l'Administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de tous autres cas de force majeure,
- En cas d'événement fortuit venant du fait même de ces installations dans les locaux loués,
- En cas d'inondation par les eaux pluviales, fuites d'eau, écoulement par chéneaux et autres circonstances provoquant ces débordements.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des cas ci-dessus cités, et de toutes autres éventualités imprévues, excepté son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR. En conséquence, le PRENEUR contractera toutes assurances indispensables de manière que la responsabilité du BAILLEUR ne soit jamais engagée.

Article 26 : Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de base de dix huit mille cinquante sept euros et 60 cents TTC (18 057.60 € TTC). Ce loyer étant stipulé TVA comprise au taux actuellement en vigueur, soit un loyer annuel hors taxes de quinze mille quarante huit euros HT (15 048.00 € HT).

Le montant du loyer ci-dessus convenu sera payable par mensualités égales et d'avance et ainsi de suite de mois en mois jusqu'à la fin du bail, soit mensuellement mille deux cent cinquante quatre euros HT (1 254.00 € HT) soit mille cinq cent quatre euros et 80 cents TTC (1 504.80 € TTC) dès la réception d'un avis de sommes à payer.

Afin de soutenir la création de ce commerce et de permettre au preneur de réaliser l'agencement de son nouveau local d'activité, il est décidé exceptionnellement l'exonération du loyer des mois de novembre et décembre 2026.

Article 27 : Révision du loyer

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires le montant du loyer fera l'objet d'une révision à l'expiration de chaque période triennale en proportion exacte des variations de l'indice national des loyers commerciaux publié par l'INSEE.
L'indice de base étant celui publié pour le deuxième trimestre 2026 soit 137,16.
L'indice de comparaison est celui publié pour le deuxième trimestre de chacune des années de révision.

Toutefois selon les dispositions de l'articles L 145-38 modifié de la loi du 18 juin 2014 si la preuve est rapportée d'une variation de plus de dix pour cent de la valeur locative consécutive à la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité, la variation du loyer ne pourra pas conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à dix pour cent du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le retard de la publication de l'indice n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

Article 28 : Dépôt de garantie

Le bailleur reconnaît avoir reçu du preneur la somme de mille deux cent cinquante quatre euros (1 254.00 €) correspondant à un mois de loyer hors taxes, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable.

La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Article 29 : Expiration ou renouvellement de bail

L'expiration et le renouvellement du présent bail sont soumis aux conditions et modalités fixées par le statut des baux commerciaux.

Article 30 : Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de toutes sommes qui pourraient être dues en vertu du présent bail, ou qui en seraient la suite ou la conséquence (et notamment les frais de poursuite, de commandement ou autre), ou d'indexation d'une seule des conditions du bail qui sont toutes de rigueur, et un mois après le commandement ou une sommation d'exécuter demeurés infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de procéder à l'accomplissement de formalités judiciaires.

Le bailleur pourra obtenir de l'autorité compétente l'expulsion du preneur par simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

Le bailleur se réserve la faculté de faire valoir tous droits pour loyers échus non payés, dommages intérêts et autres frais, sans préjudice de son droit de saisir le juge de fond, par toutes poursuites ou recours qu'il jugera utiles.

La résiliation effectuée dans ces conditions donnerait ouverture au profit du bailleur à une indemnité égale à six mois de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait se faire allouer.

Article 31 : Taxe à la valeur ajoutée

Le présent bail étant soumis à la TVA, celle-ci sera payée au bailleur en sus des loyers et charges au fur et à mesure de leur exigibilité.

Article 32 : Solidarité – Indivisible

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution de toutes les conditions du bail sous réserve des dispositions des articles 802 et suivants du Code civil.

Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, le coût serait supporté par ceux à qui elle sera faite.

Article 33 : Renseignements sur l'immeuble loué

Le Diagnostic Technique Immobilier est joint au présent bail commercial.

Risques naturels et technologiques
Le bailleur déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le Maire, que la Commune sur laquelle est situé le bien objet des présentes est concernée par un plan de prévention des risques naturels prescrit le 26 juillet 2002, le ou les risques naturels pris en compte sont : inondation.

L'immeuble des présentes est situé dans un périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant le BIEN demeurée ci-annexées après mention. A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone sismicité 3 et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la Construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels et technologiques en date de ce jour, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé après mention.

Article 34 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Fait en deux exemplaires

Fait à Robion, Le

Le bailleur,

Patrick SINTES,
Maire

Le preneur,

Président,
« lu et approuvé »

PROJET