

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

PROJET DE DELIBERATION

Séance du 5 juin 2025

DCM N° 25-06-05-10

Objet : Bail Commercial - Restaurant Place de Chambre.

La Ville de Metz est propriétaire de l'ensemble immobilier sis 16 Place de Chambre à Metz cadastré sous :

BAN DE METZ
Section 39 – Parcelle 142

Suite à l'incendie qui a ravagé le sous-sol du marché couvert en avril 2023, le local correspondant est vide et inexploité. La Ville de Metz en a repris la jouissance effective en décembre 2023 afin d'y effectuer tout d'abord des travaux de curage.

Par délibération n°24-09-26-10 du Conseil municipal en date du 26 septembre 2024, la Ville de Metz a constaté la désaffectation du volume V4 correspondant au sous-sol de l'ensemble immobilier et a prononcé le déclassement du domaine public au domaine privé de la Ville de Metz du volume correspondant.

Les locaux nécessitent de nombreux travaux de rénovation, car les locaux sont vides de tout équipement (sols, murs) avant d'accueillir une quelconque affectation ou exploitation.

Pourtant, la situation géographique de cet ancien marché à poisson (dès 1844) est particulièrement centrale et engendre de fortes attentes.

Toutefois, les investissements nécessaires sont conséquents et la Ville de Metz est dans l'incapacité financière de supporter l'intégralité des travaux. En outre, ceux-ci doivent être réalisés en cohérence avec l'activité qui sera installée selon le projet retenu.

Aussi, la Ville de Metz a lancé un appel à projets en vue de l'exploitation d'un restaurant gastronomique pour confier l'exploitation à l'opérateur économique de son choix dans le cadre d'un bail commercial et dans l'objectif de dynamiser l'offre de restauration au centre-ville de Metz, afin de contribuer au développement de la fréquentation touristique.

Dans le cadre de cet appel à projets ce sont 7 dossiers qui ont été remis.

Dans le cadre du comité de pilotage réuni le 11 décembre 2024, trois projets ont été sélectionnés. Les candidats ont été auditionnés afin préciser les projets et concepts et notamment selon les critères suivants : esthétique du projet, travaux envisagés, l'expérience

professionnelle, potentiel gastronomique.

A la suite de ces auditions et des éléments mis en avant par les candidats, les élus participants se sont prononcés en faveur de l'offre du Groupe Bernard LOISEAU proposant une rénovation complète des locaux avec la création de deux espaces : un restaurant gastronomique et un bar lounge / salon de thé afin de mettre en valeur le terroir Lorrain autour de la haute gastronomie et à l'appui du patrimoine historique de la Ville.

La Ville de Metz se propose de mettre à disposition du Groupe Bernard LOISEAU ou toute société immatriculée lui appartenant, le local sis 16 Place de Chambre d'une superficie de 522 m², faisant partie du domaine privé de la Ville, en vue de sa réhabilitation et d'une exploitation dès que possible.

Les travaux indispensables à l'exercice de l'activité envisagée seront entièrement pris en charge par le Preneur. Ils doivent notamment prendre en charge la mise aux normes électriques, sécurité incendie et ERP du bâtiment mais également tout le second œuvre afin d'accueillir à terme un restaurant gastronomique.

Le loyer annuel est fixé à 36 000 euros H.T.

A titre de participation aux travaux importants devant être réalisés par le Preneur la commune consent une franchise totale de loyer jusqu'au 31.05.2026 afin d'accompagner le Preneur dans l'installation de son activité.

Pour atteindre cet objectif, les parties ont jugé opportun de recourir à un bail commercial d'une durée minimale de 9 ans ayant pour objet l'exploitation d'un restaurant.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU l'appel à projets publié à compter du 13 septembre 2024 sur le site de la Ville de Metz,
VU le projet de bail commercial annexé,

CONSIDERANT la nécessité de rénover et mettre aux normes l'ancien local du restaurant sis Place de Chambre,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **DE RETENIR** le projet du Groupe Bernard LOISEAU conformément au choix du comité de pilotage réuni dans ce cadre,
- **DE CONSENTIR** en ce sens à la mise à disposition du local restaurant sis 16 Place de Chambre à METZ par bail commercial,
- **D'APPROUVER** les dispositions du projet de bail commercial joint à la présente délibération,

- **DE FIXER** le loyer annuel à 36 000 euros HT conformément aux dispositions du projet de bail commercial.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à régler les détails de l'opération, à finaliser le projet de bail commercial, à le signer et à signer tous documents et avenants liés à ce dossier.

Service à l'origine de la DCM : Gestion domaniale

Commissions :

Référence nomenclature «ACTES» : 3.6 Autres actes de gestion du domaine privé

**BAIL DE LOCAUX
A USAGE COMMERCIAL**

Entre les soussignées

La VILLE DE METZ,

Sise 1, place d'Armes, 57000 METZ

Représentée par Monsieur Julien HUSSON, Adjoint au Maire, dûment habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal du 5 juin 2025 et son arrêté de délégation n° 2024-SJ-18 en date du 30 avril 2024,

Ci-après dénommée "**Le Bailleur**",
D'une part,

ET

La Société _____

_____ au capital de _____ euros,

Ayant son siège social _____,

Immatriculée au RCS de _____, sous le numéro _____,

Représentée par _____, agissant en sa qualité de _____.

Ci-après dénommée "**Le Preneur**",
D'autre part,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après désigné ensemble les "Parties".

Rappel du devoir d'information et bonne foi

Les Parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les négociations qui ont précédé la signature du présent acte ont été menées de bonne foi.

En application de celles de l'article 1112-1 du même code, qui dispose que " celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant ", les Parties déclarent que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre Partie lui ont été révélées. Le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

Le Preneur déclare :

- qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre sa capacité civile ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne fait pas l'objet et n'a jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde

d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc...

PREAMBULE

Suite à l'incendie qui a ravagé le sous-sol du marché couvert en avril 2023, le local correspondant est vide et inexploité. La Ville de Metz en a repris la jouissance effective en décembre 2023 afin d'y effectuer tout d'abord des travaux de curage.

Ainsi, la Ville de Metz a pu lancer un appel à projets en vue de l'exploitation d'un restaurant gastronomique afin de confier l'exploitation à l'opérateur économique de son choix dans le cadre d'un bail commercial et dans l'objectif de dynamiser l'offre de restauration au centre-ville de Metz, afin de contribuer au développement de la fréquentation touristique.

La situation géographique de cet ancien marché à poisson (dès 1844) est particulièrement centrale et engendre de fortes attentes.

Le projet sélectionné par la Ville de Metz et tel que proposé par le Preneur envisage l'ouverture d'un restaurant gastronomique et d'un bar lounge / salon de thé afin de célébrer le terroir Lorrain et faire revivre le patrimoine historique de l'ancien marché à poisson tout en participant à la montée en gamme gastronomique de la Ville de Metz.

Le projet prévoit une rénovation complète du local avec la création de deux espaces, une décoration intérieure en rapport avec l'histoire du lieu et à l'appui de matériaux de qualité.

Le Preneur en tant que Professionnel accepte sans réserve ces conditions.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145 -1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

I - Désignation de l'immeuble loué

Les Locaux sont situés 16 Place de Chambre, 57000 METZ, constituant le sous-sol de l'immeuble, et comprennent :

- Au rez-de-chaussée :
 - Une grande salle V4-1 d'une surface de 367 m²
 - Une salle à gauche V4-2 d'une superficie de 71 m²
 - Une salle à droite V4-3 d'une superficie de 84 m²
 - Une gaine de ventilation V4-4 (20 m²)
 - Un local poubelles V5 d'une superficie de 13 m²

Soit une superficie approximative totale de 555 m².

Une esquisse de la parcelle figure en annexe (Annexe n° ____).

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

II - État des lieux

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail et s'être vu remettre par le Bailleur divers documents et renseignements. Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur, en autant d'exemplaires que de Parties, à la remise des clés.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de l'exécution des travaux nécessaires à l'aménagement des locaux et à l'exploitation, de son fonds de commerce.

III - Renseignements concernant l'immeuble loué

. Titre de propriété

Le Bailleur déclare :

- qu'il est bien propriétaire de l'immeuble loué ;
- que son titre de propriété n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

. Servitudes

Le Bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

. Renseignements d'urbanisme

Il a été obtenu, en vue de la présente location, un certificat d'urbanisme, délivré le _____, demeuré ci-annexé (**Annexe n° __**)

. Diagnostics immobiliers

Etat des risques et pollutions

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet du présent acte est situé dans une zone rendant applicable l'(les) article(s) L. 125-5 et/ou L. 125-7 du Code de l'environnement (zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, ou par un plan de prévention des risques miniers, ou zone de sismicité ou à potentiel radon significatif, ou une zone exposée au recul du trait de côte, ou zone située dans un secteur d'information sur les sols).

En ce sens, un état des risques et pollutions en date du 20 février 2024 a été fourni au Preneur et annexé au présent bail. (**Annexe n° __**)

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Le Bailleur déclare que les recherches effectuées à sa diligence en exécution des prescriptions de l'article R.1334-18 du Code de la santé publique ont révélé la présence d'amiante dans la toiture en plaques de fibrociment, ainsi qu'il résulte de l'attestation établie à la date du XXX, représentée par XXX, répondant aux critères de qualification exigés par le texte précité, dont une copie a été ci-après annexée et dont l'exemplaire original a été remis au Preneur qui le reconnaît. (Annexe n° __)

Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence est ci-annexé un diagnostic de performance énergétique datant du _____ (Annexe n° __). En vertu de l'article D.126-19 du Code de la construction et de l'habitation il est valable _____.

Il a été établi à la demande du Bailleur par _____, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au Bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code. Une copie de cette attestation est ci-annexée.

Le Bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

. Renseignements concernant les travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes ; Aucun travaux ne sont envisagés par le bailleur dans les 3 ans à venir.
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Le Bailleur s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le Preneur pourra obtenir à sa demande la communication par le Bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

IV - Renseignements concernant l'état du sol et du sous-sol

Le Bailleur indique :

- qu'à sa connaissance, il n'y a pas eu de mines exploitées dans le tréfonds du terrain loué ;

- qu'il n'a pas connaissance de l'existence de cavités souterraines ou de marnières susceptibles de provoquer les risques d'effondrement. Par ailleurs le document d'information communal sur les risques majeurs n'en fait pas état (C. env., art. R. 125-11) ;
- que le sous-sol n'a pas fait l'objet d'exploitation de carrières ;
- que l'immeuble n'a pas été le siège d'une exploitation classée, ce qu'a confirmé l'interrogation de la Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE), les recherches effectuées à la commune du lieu de situation de l'immeuble, et l'interrogation des bases informatiques BASOL et BASIAS.

V - Affectation des lieux loués

A - Déclarations du Preneur et du Bailleur

Le Preneur déclare qu'il entend exercer dans les lieux une activité de restauration toute l'année (sauf congés annuels usuels) ainsi qu'une terrasse sur les espaces extérieurs au restaurant durant la période estivale (période allant du 1^{er} juin au 30 septembre de chaque année).

Après consultation des documents d'urbanisme, il s'avère qu'il n'y a pas d'obstacles juridiques à l'exercice d'une telle activité.

B - Activités autorisées

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage de restauration (toute l'année).

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment licences, agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, respect de la conformité notamment au regard des dispositions légales administratives et réglementaires (protection incendie, installations particulières, législation du travail, normes relatives à la législation sur les handicapés,...) injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

C - Immatriculation

Le Preneur a été informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés et au registre national des entreprises et des conséquences du défaut d'immatriculation, qui peut entraîner un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de cette immatriculation, à ses frais.

VI - Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf (9) années** à compter de sa signature par les deux parties.

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le Preneur a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé au moins six mois à l'avance soit par acte d'huissier ou de commissaire de justice, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

Il est rappelé par ailleurs que le Bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

VII - Conditions financières du bail

A - Loyer

1) Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **TRENTE SIX MILLE EUROS (36 000 €) hors taxes**.

Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

2) Paiement du loyer

Le loyer convenu soit 36 000 euros sera payable mensuellement et d'avance en DOUZE (12) échéances d'égale montant versées au Service de Gestion Comptable de Metz - Cité Administrative, 1 Rue du Chanoine COLLIN 57 000 METZ (Banque de France compte n° 3001 00529C570 0000000 16) sans avertissement préalable et au plus tard le 8 de chaque mois.

Toutefois, de convention expresse stipulée entre les Parties, aucun loyer ne sera dû au titre de la durée des travaux estimés à 9 mois, à compter du mois de septembre 2025.

Le premier versement du loyer interviendra donc au plus tard le 8 MAI 2026 au titre du loyer du mois de juin 2026.

Le Bailleur consent au Preneur cette dérogation temporaire aux termes et conditions du bail, aux fins de l'accompagner dans l'installation de son activité.

Cette dérogation est consentie intuitu personae au seul profit du Preneur aux présentes et ne s'appliquera pas à un cessionnaire du Preneur.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de 2 % par mois indivisible.

3) Révision du loyer

Révision du loyer : indexation conventionnelle du loyer

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné à l'alinéa premier de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, tel qu'il résulte du décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008. L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du XXX trimestre XXX : XXX.

Le loyer stipulé sera exigible sans variation pour la première année, du 1er juin 2026, date d'effet du présent bail, au 31 mai 2027.

À compter du 1er juin 2027 et pour chacune des années suivantes à cette même date du 1er juin, le loyer variera automatiquement sans qu'aucune des parties n'ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice retenu et s'opérera en fonction des paramètres suivants :

- le cours de l'indice au XXX trimestre de l'année au cours de laquelle s'applique la clause d'indexation ;
- et le cours de ce même indice au même trimestre de l'année précédente.

Le nouveau loyer au 1er juin de chaque année sera donc calculé de la façon suivante :

Loyer en vigueur × indice du XXX trimestre de l'année / indice des loyers commerciaux du XXX trimestre de l'année précédente.

Si le loyer est l'objet d'une révision amiable ou judiciaire en cours de bail, la clause d'indexation continuera de s'appliquer et jouera automatiquement après écoulement d'un délai d'un an à compter de la date d'effet de la révision.

En cas de renouvellement de bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au loyer du bail renouvelé un an après sa prise d'effet.

Si au 1er JUIN, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L. 145-39 du Code de commerce :

"En outre, et par dérogation à l'article L. 145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente."

Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

OU

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des Parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et R. 145-20 et suivants du même code.

Pour la bonne information des Parties les dispositions de l'article L. 145-38 du Code de commerce sont ci-après reproduites :

"La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du Preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours."

D'un commun accord entre les Parties, la révision légale s'opérera, en conformité de l'article L. 145-38 du Code de commerce, lorsque trois ans au moins se seront écoulés depuis l'entrée

en vigueur du loyer en cours, en appliquant l'indice trimestriel des loyers commerciaux au loyer convenu depuis l'origine du présent bail, soit 36 000 euros par an.

La révision s'effectue en fonction de l'indice en vigueur au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et l'indice en vigueur au moment de la révision de celui-ci.

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du XXX trimestre XXX, valeur : XXX.

B - Charges

Toutes les charges afférentes à l'occupation des Locaux sont supportées par le Preneur qui déclare faire son affaire personnelle de la conclusion de tous abonnements et contrats nécessaires à l'exploitation de son fonds de commerce.

Ce dernier remboursera annuellement au Bailleur le montant de la taxe foncière comme indiqué ci-après.

C - Impôts et taxes

1) Le Preneur acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement. En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2) Le Preneur remboursera au Bailleur dans un délai d'un mois suivant réception de l'avis des sommes à payer :

- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures.

VIII - Entretien des lieux loués

1) Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

2) Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décolllements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

3) Le Preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites.

4) Les frais de ravalement seront entièrement supportés par le Preneur.

5) Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

IX - Travaux en cours de bail

A - Travaux par le preneur

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

2) Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur aucun changement de distribution.

3) Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du Preneur.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", la fin des relations contractuelles entre les Parties, pour quelque cause que ce soit.

B - Travaux effectués par le Bailleur

1) Le Preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le Preneur.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du Preneur ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

2) Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

X - Réparations

1) Réparations à la charge du Bailleur

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le Bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants.

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence (Cass. 3e civ., 13 juill. 2005, n° 04-13.764 : JurisData n° 2005-029471), il y a lieu d'entendre notamment par " grosses réparations ", sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le Bailleur supportera la charge de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien mentionnées à l'article 2 ci-dessous, concernant les locaux loués ou les équipements compris dans la location.

2) Réparations à la charge du Preneur

Le Preneur supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état.

Toutefois si ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté, la charge des travaux incombera au Bailleur. Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

Par exception, le Preneur aura la charge de l'entretien de tout système de chauffage et/ou climatisation, ainsi que le remplacement de celui-ci, et ce même si ce remplacement est rendu nécessaire pour la vétusté.

Le Preneur aura également la charge de l'entretien du bac à graisse. Il supportera également le coût du remplacement de celui-ci.

3) Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation

Le Preneur supportera, sans recours contre le Bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de " grosses réparations " au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements ou encore si ces travaux étaient rendus nécessaires par un événement extérieur, irrésistible et imprévisible présentant les caractères de la force majeure. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au Bailleur.

4) Défaut d'exécution

Le Preneur, comme le Bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des Parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

XI - Obligations du Preneur concernant la jouissance des lieux loués

A - Modalités de jouissance des locaux

1) Le Preneur devra jouir des lieux loués raisonnablement.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

2) En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le Preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

3) Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

4) Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait 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 loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

B - Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

Surveillance du personnel

Le Preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière.

Ramonage. Chauffage

Le Preneur devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, poêles, fourneaux et conduits de fumée pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire pour satisfaire à la réglementation, et en fin de bail.

Il ne pourra faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente.

Le fait du ramonage par l'entrepreneur du propriétaire ne dispensera pas le Preneur de la surveillance ni de la responsabilité qui lui incomberait sur le fondement de l'article 1733 du Code civil.

Etalages extérieurs. Eventaires

Le Preneur ne pourra faire aucune installation de marquises, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

Enseignes

Le Preneur pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce. Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit de la boutique louée et sans pouvoir déborder de cette façade. Il ne pourra mettre aucun écriteau sur la façade, sans le consentement du Bailleur.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du propriétaire.

Le Preneur devra également obtenir toutes les autorisations nécessaires et notamment se conformer aux normes de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le Preneur veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera, en tout état de cause, à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourrait occasionner.

Clause concernant les "charges de ville et de police"

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

Entreposage et déchargement des marchandises

Le Preneur ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et, plus particulièrement, d'incendie.

Il ne pourra faire aucun déchargement, déballage ni dépôt de marchandises ou objets quelconques, même temporaire ou accidentel, dans l'entrée de l'immeuble ou les autres parties communes ; il devra faire entrer et sortir ses marchandises par la porte de la boutique donnant sur la rue. De même, c'est également par cette porte, exclusivement, que les clients, fournisseurs et employés auront accès à la boutique ; ils ne devront jamais utiliser à cette fin l'entrée de l'immeuble.

Exercice de l'activité

Le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux aucun travail bruyant de fabrication, de montage, d'emballage ou autre. Il n'emploiera, notamment, aucune machine ni aucun appareil qui produise des bruits ou des trépidations.

Sur un plan général, il devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants de l'immeuble ou pour les voisins aucun trouble de voisinage.

Destruction des parasites

Le Preneur s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, grenier...). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le Preneur donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du Preneur (archives).

Le Preneur ne pourra avoir dans les lieux aucun animal pouvant incommoder les voisins par ses cris, sa malpropreté ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, ou dangereux ou agressif.

Obligations diverses

Le Preneur s'oblige :

- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée et de gaz et les conduits de ventilation au moins une fois l'an et en justifier au Bailleur à première demande ;
- à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur ;
- à ne rien exposer aux fenêtres ou aux balcons qui puisse présenter un danger pour autrui ou porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble. L'étendage du linge aux fenêtres est interdit ;
- à ne pas jeter dans les descentes, conduits d'écoulement, d'évacuation et vide-ordures de corps ou de produits susceptibles de les détériorer. Les réparations qui deviendraient nécessaires si cette obligation n'était pas respectée seraient à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur s'engage plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et

canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du Preneur seraient à sa charge exclusive.

Il devra faire effectuer régulièrement le nettoyage des chéneaux et descentes d'eaux pluviales et d'eaux usées intéressant les lieux loués ; faire également nettoyer les ciels vitrés et leurs grillages de protection au moins une fois l'an.

C - Conditions tenant à l'activité du Preneur et à la réalisation des travaux

A titre de condition déterminante du présent bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, le Preneur s'engage :

- 1- A exploiter l'activité de restauration toute l'année au minimum
- 2- A réaliser la liste des travaux proposés dans le cadre de l'appel à projets et jointe en annexe (Annexe n°)

D - Maintien de l'exploitation

Le Preneur maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

E - Visite des lieux

1) En cours de bail

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

2) En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les locaux loués par le Bailleur ou ses représentants, à raison de 2 heures par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre Bailleur et Preneur, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du Preneur.

Le Preneur sera soumis aux mêmes obligations s'il quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ.

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

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

XII - Obligations du Bailleur

A - Vices cachés

Le Bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

B - Responsabilités et recours

1) Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, et tous mandataires du Bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;
- en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ;
- en cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code civil ;
- en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

2) En outre, il est expressément convenu :

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

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

XIII - Assurances

Le Preneur est seul responsable de tous accidents, dégâts et dommages, de quelque nature que ce soit, causé par ou du fait de son activité, son personnel et plus généralement de l'occupation ou de l'exploitation du site ou du bien mis à sa disposition.

Le Preneur devra souscrire, pour la durée de l'occupation, un contrat ou des contrats d'assurances couvrant :

- l'ensemble des dommages survenant aux biens occupés en tant que locataire ;
- l'ensemble des responsabilités et recours liés à ce bien et son usage ainsi qu'à l'activité du Preneur.

Le Bailleur déclare être titulaire, pendant toute la durée de la convention, d'un contrat d'assurances garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber.

Le Preneur déclare être titulaire, pendant toute la durée de la convention, d'un contrat d'assurances garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber, du fait de l'occupation du bien, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non causés aux tiers (y compris au Bailleur). Le Preneur devra également prendre un soin particulier à s'assurer que les garanties prises auprès de son assureur soient à la hauteur des risques encourus tels que la valeur du bâtiment ou les préjudices à des tiers ; il devra à ce titre lui présenter ce bail à usage commercial.

Le Preneur produira chaque année dans un délai de 15 jours maximum après la date d'effet de ce bail la ou les attestations d'assurances reprenant ces obligations.

La responsabilité du Bailleur ne pourra être recherchée en aucune manière en cas de réclamations formulées à la suite de dommages causés aux tiers du fait de l'occupation s'agissant de l'usage et de l'exploitation du bien mis à disposition. Le Preneur s'engage à garantir le Bailleur contre toutes réclamations et recours.

Il appartiendra au Preneur de déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le Bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux occupés, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu de rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

XIV - Destruction des lieux loués

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

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

XV - Transmission du contrat

A - Cession de droit de bail

Le présent bail pourra être cédé par le Preneur à l'acquéreur de son fonds, sous réserve de l'agrément préalable et écrit du Bailleur

Le projet d'acte de cession devra être notifié au Bailleur trois mois au moins avant la date de signature prévue. Il mentionnera l'identité de l'acquéreur et les modalités de la vente.

Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier ou de commissaire de justice qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

La cession isolée du droit au bail ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable et écrit du Bailleur.

Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier ou de commissaire de justice qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre des cessionnaires.

En cas de cession, le Preneur restera responsable solidairement avec le Cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail et ce, pendant une période de trois années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. En conséquence, cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

B - Sous-location

La sous-location ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable et par écrit du Bailleur. Celui-ci devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

Une convocation sera adressée au Bailleur, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier ou de commissaire de justice, et devra être reçue par lui quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte. Cette convocation qui indiquera les jour, heure et lieu de la signature de l'acte devra être accompagnée d'une copie du projet d'acte de sous-location.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de sous-location.

En vertu des dispositions de l'article L. 145-31 du Code de commerce, lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale, augmentation qui, à défaut d'accord entre les Parties, est déterminée selon la procédure fixée aux articles R. 145-23 et suivants du Code de commerce.

En cas de sous-location, le Preneur restera responsable solidairement avec le sous-locataire du paiement du loyer et des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le sous-locataire dans l'acte de sous-location un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail.

C - Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

XVI - Renouvellement du bail

A - Fixation du loyer du bail renouvelé

La fixation du loyer du bail renouvelé se fera dans les conditions prévues à l'article L145-34 du Code de commerce.

B - Etablissement d'un nouveau bail

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des Parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

XVII - Restitution des lieux

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

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 75 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50%.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

2) Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

3) Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de Parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera également les honoraires.

4) Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le Preneur devrait alors le 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 des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

XIX - Changement d'état ou de statut juridique du locataire

Le changement d'état du Preneur ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au Bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

XX - Vente des locaux loués

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués. Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du Preneur dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

XXI - Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible ; notamment, en cas de décès du Preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

XXII - Clause résolutoire

1) A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail qui fait la convention des Parties (en ce compris les obligations souscrites par le Preneur au titre de l'article XI-C), ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

2) Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 75 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

3) Dans le cas où le Bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le Preneur pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire rester sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

XXIII - Clause pénale

1) A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier ou au commissaire de justice et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

2) En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le Bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

XXIV - Règlement des litiges

En cas de contestation du congé ou du paiement d'une indemnité d'éviction, le tribunal doit être saisi avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

En cas de contestation relative au montant du loyer ci-dessus proposé, le président du tribunal judiciaire dans les conditions prévues aux articles R. 145-23 et suivants du Code de commerce, un mois après la réception par le requérant d'un mémoire préalable, les requérants se réservant la même faculté à défaut d'acceptation de votre proposition.

La juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble.

En cas de litige relatif à la fixation du loyer du bail à renouveler, tel que prévu à l'article L. 145-34 du Code de commerce, le différend doit être soumis à la commission départementale de conciliation qui s'efforcera de concilier les Parties et rendra un avis conformément à l'article L. 145-35 du Code de commerce.

Cette commission peut être saisie, à tout moment, par l'une ou l'autre des Parties à compter de la signification du présent acte, par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son secrétariat situé à la Direction départementale de la cohésion, sise 27, place Saint-Thiebault, 57045 METZ CEDEX 01, à laquelle doivent être jointes la copie intégrale du bail échu et la copie du présent acte.

Les Parties peuvent devant cette commission se faire assister d'une personne de leur choix et, en cas de motif légitime, se faire représenter par une personne dûment mandatée à cet effet, étant précisé que la commission émet son avis même si les Parties dûment convoquées ne sont ni présentes, ni représentées.

Si le juge est saisi parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des Parties, il ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu. La commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.

XXV - Règlement des différends

Obligation de recourir à une tentative de conciliation

En cas de litige né de l'interprétation ou de la mise en œuvre des clauses du présent contrat ou des règles édictées par le statut des baux commerciaux, les Parties s'efforceront de le résoudre à l'amiable.

En cas de litige né de l'interprétation ou de la mise en œuvre des clauses du présent contrat ou des règles édictées par le statut des baux commerciaux, les Parties s'efforceront de le résoudre à l'amiable avant de le soumettre, à défaut de conciliation, à l'arbitrage.

La partie la plus diligente proposera à l'autre le nom d'un conciliateur présentant toute garantie de compétence, eu égard à la difficulté soulevée, et toute garantie d'indépendance et d'objectivité au regard des Parties en cause. Si le conciliateur proposé était récusé par l'autre partie, l'une ou l'autre des Parties pourrait faire désigner un conciliateur par simple ordonnance sur requête rendue par le Président du tribunal judiciaire. Après une brève analyse de la situation et après avoir entendu les Parties, le conciliateur devra émettre des recommandations et ce dans le mois de sa saisine. Les Parties disposeront alors d'un délai de quinze jours à compter de la prise de connaissance de son avis pour se concilier.

XXVI - Frais - Enregistrement

Le Preneur paiera tous les frais et honoraires du présent acte et, le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le Preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes d'huissier ou de commissaire de justice, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

L'enregistrement des présentes est requis au droit fixe.

XXVII - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les Parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les locaux loués
- le Bailleur : 1, place d'Armes, 57000 METZ.

Fait à METZ,
Le _____,
En 3 exemplaires.

Le Bailleur
La Ville de METZ
Représentée par _____

Le Preneur
Représentée par _____

PROJET