

BAIL DE LOCATION : LOCAL A USAGE COMMERCIAL/PROFESSIONNEL

Entre les soussignés :

Et

La SAS AVCC, représentée par Monsieur Anthony VUILLÉ, domicilié 10 Rue de la Tour à Isômes (52190), exerçant sous le numéro SIRET 914 389 721 00012, ci-après dénommée « Le Preneur » d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 : Désignation des biens loués

Le bailleur loue au preneur qui accepte, le local situé 15 Bis Avenue de Bourgogne à Vaux-sous-Aubigny, 52190 LE MONTSAUGEONNAIS : local en rez de chaussée d'une superficie d'environ 250 m2 comprenant une salle de restauration/brasserie, une cuisine, des sanitaires, des vestiaires, un local réserve, un local poubelles, une terrasse extérieure, une cave et une courette à l'angle de la RD 974 et de la rue de la ZAE Champ Miolin.

AU

Le bailleur met également à disposition du locataire, certains mobiliers et matériels qui sont immeubles par destination et dont la liste figure en annexe A.

## Article 2 : Usage des lieux loués

Le local est exclusivement destiné à l'usage professionnel suivant : café, brasserie, restaurant et ses activités annexes traditionnelles éventuelles (jeux, loto, PMU, etc..). Le preneur ne pourra en aucun moment utiliser le local à usage d'habitation, même mixte (professionnel et habitation). Aucune modification ou extension de cette destination ne pourra intervenir sans l'accord préalable écrit et express du bailleur. Le preneur s'engage à conserver une activité en rapport avec les lieux.

## Article 3 : Loyers et charges

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer brut mensuel de 966.81 € HT (+ TVA à 20 %).

La consommation d'eau, d'électricité, la redevance ordures ménagères et l'assainissement seront à la charge directe du preneur.

Le preneur remboursera annuellement, sur présentation d'un titre, à la commune, la taxe foncière sur propriété bâtie ainsi que toutes charges de nature de fonctionnement qui interviendraient de sorte que le loyer revienne net de charges au bailleur.

Le loyer sera payable mensuellement, à terme échu, à la réception d'un titre de recettes.

Il sera révisé en plus ou en moins, à l'initiative du bailleur, tous les ans, à la date du 1<sup>er</sup> janvier, en fonction du taux de variation de l'indice INSEE des loyers commerciaux. Le premier indice de référence est le dernier connu à la signature du bail, T3 soit 133.66.

## Article 4 : Etat des lieux

Un état des lieux sera dressé, contradictoirement entre les parties, lors de la remise des clés et de leur restitution.

AU

## Article 5 : Conditions générales

### Obligations du preneur :

La présente location est consentie et acceptée, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir :

- 1) Le preneur devra payer son loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Il exercera son activité professionnelle en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.
- 2) Le preneur prendra possession des lieux dans l'état dans lesquels il les trouve au moment de l'entrée en jouissance.
- 3) Il devra jouir en bon père de famille, suivant la destination qui leur a été donnée au contrat, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité.
- 4) Il ne pourra faire aucune transformation des lieux loués ou des équipements mentionnés au contrat sans l'accord écrit du bailleur ; à défaut, il devra laisser les lieux, à la fin du bail, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir prétendre à aucune indemnisation, à moins que le bailleur ne préfère lui demander leur restitution dans leur état primitif ; si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger une remise en état immédiate, aux frais du preneur. Pour les aménagements qui devront, en fin de bail, rester attachés au bien loué, par incorporation (collés ou scellés aux murs, sols et plafonds), l'avis du bailleur devra être sollicité par le preneur, avant exécution.
- 5) Il devra prendre en charge, pendant toute la durée du bail, l'entretien courant de la chose louée, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n°87-712 du 26 Août 1987.
- 6) Il devra informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et dégradations se produisant dans les lieux même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- 7) Il devra laisser exécuter dans les lieux loués, les travaux d'amélioration des parties communes ou privatives de l'immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués. Si les travaux durent plus de 40 jours, le prix du bail pourra être diminué,

Av

à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

- 8) Il devra laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela est nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité du bâtiment.
- 9) Il devra répondre de toutes dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins que celles-ci aient été provoquées par un cas de force majeure, la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le local.
- 10) Il devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques qui lui incombent en sa qualité de locataire, et notamment contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, le recours des voisins, bris de glace, et les risques locatifs. Il devra justifier de la souscription d'une assurance, conformément aux dispositions de l'article 7g) de la loi du 6/7/1989, par la remise au bailleur d'une attestation d'assurance lors de la remise des clés puis chaque année à la demande du bailleur. A défaut, le bailleur pourra demander la résiliation du contrat en application de la clause résolutoire.
- 11) Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou trouble de jouissance survenus du fait des autres locataires ou de tout autre personne et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

#### Obligations du bailleur :

- 1) Délivrer au preneur, le local en bon état d'usage et de réparations.
- 2) Assurer au preneur la jouissance paisible du local et, sans préjudice, des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices et défauts de nature à y faire obstacles.
- 3) Entretenir le local loué en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires, autres que locatives.
- 4) Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le preneur et ne constituant pas une transformation de la chose louée.

- 5) Remettre gratuitement une quittance de loyer au preneur, lorsqu'il en fait la demande.
- 6) Communiquer au preneur, les clauses particulières de copropriété si elles existent.
- 7) Préciser sur le contrat de location ses noms et domicile. En cas de vente ou de transmission des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier par lettre recommandée avec avis de réception au preneur ses noms et domicile.

#### Article 6 : Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté de part et d'autre pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du 1er Juin 2024 jusqu'au 31 Mai 2033.

#### Article 7 : Cession et sous-location

Le preneur pourra céder son droit au présent bail sous réserve de notification préalable au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou à toute personne ayant obtenu préalablement l'accord du bailleur qui sera obligatoire.

#### Article 8 : Résiliation par le preneur

Le preneur peut résilier le bail à tout moment, en cours d'exécution ou à son terme, sous réserve d'avertir le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception et de respecter un préavis de 3 mois.

#### Article 9 : Clauses résolutoires

A défaut de paiement au terme convenu, de tout ou partie du loyer, le bail sera résolu de plein droit, 2 mois après un commandement de payer demeuré infructueux et faute de saisine du juge dans les conditions prévues par la loi, sans qu'il soit nécessaire de faire prononcer judiciairement la résolution. Si le preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé.

AV

De même, à défaut de justification d'assurance contre les risques locatifs dans les conditions de la loi, le bail sera résolu de plein droit 1 mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit nécessaire de faire prononcer judiciairement la résolution. Si le preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé.

#### Article 10 : Clauses particulières

Le locataire procèdera à l'entretien régulier des espaces : courette, terrasse et allées ainsi que prévu dans l'article 5. Toutefois, il est convenu que les parkings extérieurs et la taille des haies et arbustes, espaces verts restent à la charge de la commune.

*NB : il est stipulé que les parkings de façade RD974 ne seront autorisés qu'en stationnement « arrêt minute » et sont réservés à la boulangerie, à priori, ce que le locataire s'engage à rappeler à sa clientèle.*

#### Article 11 : Sureté

Le preneur devra tenir les lieux loués garnis de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en qualité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

Fait à Prauthoy, le 1er Juin 2024

Le Preneur,  
SAS AVCC, Anthony VUILLÉ

┌ sas AVCC  
"Aux Badineurs"  
15 b Av de Bourgogne  
52190 Le Montsaugeronnais  
RCS 914 389 72 CHAUMONT ┐  




Photo 1

Evier un bac avec plan de travail



Photo 2

Plaque coupe feu gaz / 4 feux vifs / Portes doubles inox / Friteuse / Plaque à snack gaz /  
dossieret inox



Photo 3

Lave mains mono + Distributeur

papier





Photo 4

Désinsectiseur réserve



Rondeo (adoucisseur)



**ANNEXE B : Liste du matériel acquis par les locataires**

|                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Equipement de la cuisine et du bar                                           | 29 000.00   |
| Petit matériel de cuisine                                                    | 1 861.40    |
| Petit matériel de salle                                                      | 3 820.85    |
| Mobilier salle                                                               | 8 050.50    |
| Caisse enregistreuse + Programme                                             | 819.42      |
| Matériel d'entretien                                                         | 1 026.66    |
| Décoration étagères bar, dessertes, etc                                      | 10 421.17   |
|                                                                              |             |
|                                                                              | = 55 000.00 |
| Pour info, investissements des différents partenaires (mise à disposition) : |             |
| Les Caves du Vieux Colombier                                                 |             |
| Brasseur ABIn Bev France                                                     |             |
| Mobilier Bar et terrasse (Macorest)                                          | 5 944.74    |
| Tirage pression                                                              |             |
| Enseigne et verrerie                                                         |             |
| Machine et moulin à café                                                     |             |
| (Factures ou devis joints)                                                   |             |

**ANNEXE A : Liste du matériel, immeubles par destination, appartenant à la commune mis à disposition des locataires**

|                                           |          |
|-------------------------------------------|----------|
| Caillebotis gris                          | 23.00    |
| Désinsectiseur électrique pour 80 m2      | 108.00   |
| Plonge batterie et laverie                | 765.00   |
| Mélangeur à douchette avec col de cygne   | 215.00   |
| Adaptation pour casier de lavage          | 164.00   |
| Adoucisseur volumétrique pour eau froide  | 745.00   |
| Caniveau à grille avec sortie verticale   | 310.00   |
| Lave mains complet avec distributeur      | 315.00   |
| Distributeur de papier                    | 15.00    |
| Table du chef murale 15/10è               | 915.00   |
| Armoire murale de rangement sans porte    | 780.00   |
| Caniveau à grille avec sortie verticale   | 462.00   |
| Plaque coup de feu gaz sur placard        | 1 090.00 |
| 4 feux vifs 800 sur placard ouvert        | 2 202.00 |
| Allumage électrique                       | 296.00   |
| Porte doublée inox                        | 360.00   |
| Friteuse électrique 15 litres sur placard | 1 980.00 |
| Porte doublée inox                        | 120.00   |
| Plaque snack gaz lisse sur placard ouvert | 1 670.00 |
| Porte doublée inox                        | 120.00   |
| Dosseret inox                             | 1 045.00 |
| Porte de désinfection                     | 185.00   |
| Installation et raccordement              | 351.00   |

**= 14 236.00**

**NB Important :**

En ce qui concerne les équipements fournis par la commune Annexe A, il est expressément convenu qu'il s'agit d'un premier équipement non renouvelable bien qu'inclus dans la location globale et pour lequel le preneur s'engage à assurer l'entretien, les contrôles et le renouvellement. Le preneur en assurera également la couverture assurance.

Bien entendu, il avertira la commune, qui fera le nécessaire, au cas où le matériel poserait des problèmes durant la période de garantie.