



MAIRIE DE JASSERON

BAIL COMMERCIAL

Entre

La **Commune de Jasseron**, dont le siège social est situé 53 rue Julien Manissier, 01250 JASSERON, représentée par son maire Monsieur Sébastien GOBERT, agissant en vertu de la décision du maire n°DM2024.12-01 en date du 9 décembre 2024, ci-après dénommée « le bailleur », d'une part,

Et

L'entreprise **Bellissima Nails**, dont le siège social est situé 6 domaine des Arcuieres, 01240 CERTINES, représentée par Madame Léna FITTIPALDI, enregistrée au registre national des entreprises sous le numéro SIREN 919 410 050, en sa qualité de gérante, ci-après dénommé « le preneur », d'autre part,

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1^{er} : Objet

Par les présentes, dans les conditions prévues par le présent contrat soumis aux articles L.145-1 et suivants du code de commerce relatifs au bail commercial, le bailleur loue au preneur, qui les accepte, les locaux dont la désignation figure à l'article 2 ci-après.

Article 2 : Désignation

Les locaux donnés à bail se situent 20 rue Julien Manissier à Jasseron (01250).

D'une superficie de 62,72 m², ils comprennent :

- au rez-de-chaussée : une grande salle, une salle fermée, une tisanerie, des toilettes aux normes PMR,
- à l'étage : un institut de beauté.

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux pour les avoir visités et dispense qu'il en soit fait plus ample désignation aux présentes.

Article 3 : Destination

Les locaux objets des présentes sont exclusivement destinés à l'activité du preneur, à savoir : soins et mise en beauté. Aucune autre activité ne pourra être exercée par le preneur dans ces locaux. Le preneur conservera les lieux en état permanent d'exploitation.

Article 4 : Durée – résiliation – congé

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années, du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2034.

Conformément aux articles L.145-4 et L.145-9 du code du commerce, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, avec six mois de préavis.

La partie qui voudra mettre fin au présent bail, à l'expiration de celui-ci ou de la période triennale en cours, devra donner congé à l'autre au moins six mois avant l'expiration de la période précitée, par acte d'huissier précisant les motifs pour lesquels le congé est donné.

A défaut de congé valable à l'expiration de chaque période d'application du présent bail, ce dernier sera reconduit conformément aux dispositions de l'article 1738 du code civil.

Article 5 : Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de six milles cent quatre-vingts euros hors taxe (6 180,00 € HT).

Le preneur s'oblige à payer le loyer ci-dessus mensuellement à terme échu, soit la somme de cinq cents quinze euros hors taxe (515,00 € HT). Les paiements seront effectués auprès du comptable de la Commune de Jasseron, Monsieur le trésorier principal de Bourg-en-Bresse, 21 rue Gabriel Vicaire à Bourg-en-Bresse (01000) au vu des titres de recettes émis.

En cas de retard dans le paiement du loyer, le preneur devra au bailleur une indemnité calculée à partir du taux d'intérêt légal en vigueur, par mois de retard sur le montant des sommes dues, tout mois commencé étant dû en entier, sans faire obstacle à l'application des clauses ci-après prévues à l'article 13 « clauses résolutoire ».

Article 6 : Taxe sur la valeur ajoutée

Le présent bail est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux légal en vigueur. Celle-ci est payée par le preneur au bailleur en sus des loyers, au fur et à mesure de leur exigibilité, et suivant la réglementation en vigueur, de toute autre somme à régler.

Article 7 : Indexation du loyer

Le loyer est révisable à la date anniversaire de la signature du présent contrat, en fonction de la variation de l'indice mesurant les loyers commerciaux publié trimestriellement par l'Insee.

L'indice initial de référence est l'indice du 2^{ème} trimestre 2024, soit l'indice 136,72.

L'indice de réactualisation est le dernier indice connu à l'échéance du premier loyer trimestriel concerné par la hausse. Le nouveau loyer est obtenu par la formule suivante :

$$\text{Loyer initial} \times \frac{\text{Dernier indice connu}}{\text{Indice initial de référence}}$$

Au cas où l'indice choisi cesserait d'être publié, un indice équivalent lui serait substitué par les parties par échange de courriers recommandés avec accusé réception. A défaut de fixation légale ou d'entente entre les parties, la fixation d'un nouvel indice aurait lieu par voie d'arbitrage ou judiciaire.

Les parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers sur lesquels porte le présent bail et que la clause d'indexation du prix du loyer

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

constitue une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté.

La prochaine indexation sera appliquée au loyer du premier trimestre 2025 sur la base du dernier indice connu à l'échéance du loyer trimestriel concerné par la hausse.

Article 8 : Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur a versé dès avant ce jour entre les mains du bailleur, qui le reconnaît, la somme de mille trente euros (1 030 €) à titre de dépôt de garantie, représentant deux mois de loyer hors taxe.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de résiliation du bail commercial, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

Article 9 : Obligations du preneur

1. Etat des lieux

Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de son entrée dans les lieux, sans pouvoir exiger du bailleur ni aucune modification, ni aucune réparation quelle qu'elle soit, ni exercer, à l'encontre de ce dernier, de recours pour vice de construction, et ceci, de convention expresse entre les parties.

De même, le preneur ne pourra exiger du bailleur aucune transformation ou réparation nécessaire à la destination de son commerce.

2. Jouissance et respect des prescriptions administratives et autres

Le preneur devra utiliser les lieux loués en « bon père de famille » suivant la destination qui leur est donnée. Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et il devra immédiatement prévenir le bailleur des dégradations et détériorations qui y seraient faites et rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur. En outre, le preneur sera responsable des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de tiers.

Le preneur ne devra rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou apporter un trouble au voisinage. Il devra prendre notamment toutes précautions pour éviter les bruits, les odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles.

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

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux loués, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur, ou son personnel, ou des tiers pourraient être victimes.

3. Garnissement

Le preneur devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, marchandises et objets mobiliers, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

4. Enseignes et publicité

Le preneur a l'autorisation du bailleur pour apposer son enseigne sur un totem réalisé à proximité des locaux donnés à bail.

Toute publicité ou signalisation autre que le preneur souhaiterait installer à l'extérieur de son local devra recueillir les autorisations administratives nécessaires ainsi que l'accord préalable écrit du bailleur.

5. Entretien et réparations

Le preneur entretiendra constamment les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état de réparations, d'entretien, de sécurité et de propreté. Il s'engage à exécuter aux lieux et place du bailleur toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans lieux loués, notamment aux équipements nécessaires à son activité.

Le preneur prendra, en outre, toutes les précautions contre le gel.

Toutefois, les grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du code civil relèvent du bailleur (grosses réparations nécessaires à la structure et à la solidité de l'immeuble : réparation des gros murs, des voûtes, des poutres et des couvertures entières, ainsi que des digues et des murs de soutènement).

Le preneur s'engage à prévenir sans aucun retard le bailleur de tout sinistre et de toute réparation dont ce dernier a la charge et qui deviendrait nécessaire pendant le cours du bail, sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel et de tiers.

Le bailleur ne pourra être tenu responsable du mauvais fonctionnement des équipements liés à l'activité du preneur et des conséquences pouvant en découler.

6. Réparations et travaux dans l'immeuble

Le preneur donnera accès aux lieux loués au bailleur, à ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble, y compris pour les vérifications périodiques obligatoires du matériel de défense-incendie.

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations quelconques qui seront exécutées dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée. Il supportera également les travaux dont l'immeuble fera l'objet dans le cadre d'opérations d'urbanisme.

Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et les réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur. Les travaux d'aménagement devront être réalisés de manière à ce que les lieux puissent être facilement rétablis par le preneur dans leur état primitif en fin de bail.

Les travaux qui seraient imposés par les règlements de sécurité, liés ou non à l'exploitation de l'activité exercée dans des lieux loués, seront à la charge exclusive du preneur. Ils seront exécutés sous les mêmes conditions de surveillance et de contrôle que ci-dessus.

Le preneur supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installations intérieures pouvant être exigées des services d'eau ou d'électricité.

Le preneur ne pourra opérer aucune autre transformation, démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement des murs, cloisons ou planchers sans autorisation préalable du bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du bail, la propriété du bailleur, sans indemnité de sa part, ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

De même, le preneur devra éventuellement souffrir tous travaux intéressant les parties communes ainsi que ceux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'ensemble immobilier situé 30 rue Julien Manissier, 01250 Jasseron.

7. Impôt, taxes et charges

Le preneur s'oblige à payer tous les impôts et taxes locatives afférents à son activité

Il acquittera exactement les taxes locatives, les impôts liés à l'activité économique et généralement tous impôts, contributions ou taxes lui incombant, et ce de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété.

Le preneur s'oblige à rembourser au bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la taxe foncière sur le bâti et non bâti attachée au bien loué, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Le preneur devra également payer toutes les prestations relatives aux consommations d'eau et d'électricité suivant les indications de ses compteurs. Il fait son affaire des compteurs et abonnements d'eau et d'électricité.

Il devra justifier de ces paiements au bailleur à toute réquisition et notamment à l'expiration du présent bail, avant tout enlèvement de marchandises, matériel et objets mobiliers.

8. Assurances et responsabilité

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra faire assurer et tenir constamment assurés, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, et marchandises garnissant les lieux loués, ainsi que les installations et aménagements, et les équipements techniques contre tout risque lié à son activité auquel s'ajoutent les risques locatifs, incendie, dégâts des eaux, explosion, bris de glace, courts circuits, vol, recours des voisins et des tiers, et plus généralement contre tous risques quelconques.

Le preneur acquittera exactement et régulièrement les primes de ses assurances et en justifiera à l'entrée dans les lieux, puis chaque année, au bailleur. La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tout recours contre le bailleur pour la part des dégâts et dommages ont ce dernier pourrait être responsable à quelque titre que ce soit.

Le preneur devra préciser à sa compagnie d'assurance la présence de panneaux photovoltaïques sur le toit du bâtiment.

9. Dommages subis du fait de l'immeuble : réclamations des tiers ou contre des tiers

Le preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre le bailleur, du fait de la destruction totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, soit du fait de leur détérioration, soit du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux et même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le preneur fera son affaire personnelle des cas ci-dessous, et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, excepté son recours contre qui de droit, en dehors du bailleur :

- en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, faits et gestes du gardien de l'immeuble et, plus généralement, de désordre causé par des tiers par voie de fait dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble ; en conséquence, le preneur renonce à exercer contre le bailleur toute action fondée sur l'article 1719 3°) du code civil ;
- en cas d'interruption dans les services en eau, énergie et autres des installations de l'immeuble ;
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués ;
- en cas d'inondation des lieux loués par les eaux pluviales, fuites d'eau, écoulement par chéneaux et autres circonstances provoquant ces débordements.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210101952-20241209-DM2024_12_01-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/12/2024
Publication : 11/12/2024

Pour plus de sécurité, le preneur devra contracter toutes assurances nécessaires, de façon à ce que la responsabilité du bailleur soit entièrement déchargée.

10. Cession, sous-location

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 fonds de commerce, après avoir obtenu au préalable et par écrit l'agrément du bailleur, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de cette clause et de résiliation des présentes.

Pour être valable, toute cession devra être constatée par acte authentique en présence du bailleur ou lui dûment appelé. Le cessionnaire devra obliger solidairement avec le cédant au paiement des loyers et des charges ainsi qu'à l'exécution du présent bail, de manière que le bailleur puisse agir directement contre lui, si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le cédant.

Une copie exécutoire de l'acte de cession sera délivrée au bailleur, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire direct.

Aucune cession ne pourra être faite s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

11. Destruction partielle ou totale des locaux

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

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

– 1^{er} cas : le preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à 180 jours reconnue par les parties ou aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties, ou à défaut sur référé par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire : dans ce cas, le preneur et le bailleur pourront résilier le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé réception sans indemnité de part ni d'autre, et ce dans les 30 jours de la notification de l'avis de l'expert ; au cas où ni le preneur, ni le bailleur ne demanderaient la résiliation du présent bail, il serait procédé comme dans le 2^{ème} cas ci-après ;

– 2^{ème} cas : le preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est inférieure à 180 jours reconnue par les parties ou aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties, ou à défaut sur référé par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire : dans ce cas, en raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le preneur aura le droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie de locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le bailleur recouvre une indemnité compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de sa compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par un expert choisi comme ci-dessus.

Le preneur renonce d'ores et déjà à tout recours vis-à-vis du bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance, qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer fixées comme il est dit ci-dessus.

Article 10 : 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 11 : Expiration ou renouvellement du bail

L'expiration et le renouvellement du présent bail sont soumis aux conditions et modalités fixées par les articles L.145-1 et suivants du code de commerce relatives au bail commercial et le décret n°53-960 du 30 septembre 1953 pour les articles non codifiés.

Article 12 : Restitution des locaux

Le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur d'effectuer les formalités voulues.

Le preneur rendra les clés des locaux le jour de son déménagement même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

La remise des clés ou leur acceptation par le bailleur ne porte pas atteinte à son droit de répercuter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier peut être tenu et des loyers et charges restant dus.

Article 13 : Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, ou d'inexécution de l'une des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire compétent et exécutoire par provision, nonobstant appel.

Article 14 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, pour le bailleur, au siège de la Commune de Jasseron, et pour le preneur, dans les lieux présentement loués.

Fait en deux originaux à Jasseron, le

Le bailleur :
Commune de Jasseron,
Sébastien GOBERT,
Maire

Le preneur :
Bellissima Nails,
Léna FITTIPALDI,
Gérante