

**Contrat de location d'un local communal à
usage commercial/fond de commerce
« épicerie-coin café »/licence III/terrasse**

Entre les soussignés :

La commune de LE FUGERET représentée par Monsieur PESCE André,
Maire de LE FUGERET autorisé par la délibération du Conseil Municipal du
27/06/2014 enregistrée par la Sous-Préfecture de Castellane le
30/06/2014 ;

Ci-après dénommée le bailleur

d'une part,

et

Melle FOLLESA Audrey et Mr FOLLESA Bernard composant la SAS St
Joseph;

Ci-après dénommée l'occupante

d'autre part,

il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 : objet

1.1 le bailleur donne en location à l'occupante le rez de chaussée du
bâtiment "ancien presbytère" dénommé : coin café/épicerie
(composé de *deux pièces attenantes d'une superficie de 41 m²* et
d'une dépendance (d'une superficie de 3 m²) dépendant d'un bien
appartenant à la commune de LE FUGERET y compris *une terrasse
devant ces locaux* faisant partie du domaine public d'une superficie
de 65 m² (est à déduire de cette superficie une bande d'un mètre
40 tout le long du bâtiment qui devra rester libre considérée comme
un droit de passage pour les piétons) ainsi que *le matériel et le
mobilier servant à l'exploitation* (un comptoir équipé d'un lavabo et
d'un réfrigérateur, une machine à café, des sanitaires équipés d'eau
chaude, une vitrine réfrigérée, une trancheuse, une balance

électronique,) et d'une licence III pour l'exploitation du "coin café"

- 1.2 L'occupante déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux et matériels et les accepter en l'état, renonçant à réclamer aucune réduction de redevance pour quelque motif que ce soit, notamment en cas d'erreur, défaut, non conformité des lieux avec une réglementation quelconque.

Article 2 : **obligations du locataire**

2.1 L'occupante s'engage à respecter, en toutes circonstances, les lois et règlements se rapportant tant à l'occupation des lieux qu'à l'activité autorisée, à savoir celle d'un coin café (avec licence III), épicerie et terrasse de 65 m².

2.2 Les locataires devront prendre à leur charge l'entretien courant des locaux et équipements mis à sa disposition, les menues réparations et l'ensemble des "réparations locatives" sauf si elles sont occasionnées par vétusté, mal façon ou vice de construction.

Au cas de retard par l'occupante à exécuter ses obligations la commune pourra les faire réaliser, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé réception restée en tout ou partie sans effet, lesdites réparations étant réalisées aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupante et sous réserve de tous autres droits et recours de la commune.

2.3 L'occupante aura à la charge de tous impôts, taxes et redevances se rapportant aux lieux occupés, présents à venir, quel qu'en soit le redevable légal.

D'autre part, l'occupante fera son affaire du règlement, à leur date d'exigibilité, de tous droits, impôts et taxes actuels et futurs à sa charge.

Article 3 : **obligation du bailleur**

Le bailleur s'oblige à tenir les locaux mis à disposition dans un état conforme à leur destination sauf en ce qui concerne les réparations prévues par l'article précédent.

Article 4 : état des lieux

4.1 Un état des lieux contradictoire sera dressé tant avant l'entrée en jouissance de l'occupante, qu'avant sa sortie des lieux.

4.2 L'occupante devra laisser tous les locaux occupés en bon état d'entretien et de réparations la commune se réservant le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'occupante ou une indemnité pécuniaire, tous droit et taxes en sus, représentative de leur coût.

Dans le cas où l'occupante viendrait à contester l'exigibilité des travaux, il serait fait par Monsieur le Maire ou un des Adjointes une visite des lieux en sa présence. Un procès-verbal de cette visite sera fait. La décision de la commune sera portée à connaissance de l'occupante.

4.2 L'occupante ne pourra prétendre à aucune réduction de redevance, indemnité ou autre droit quelconque dans le cas de réparations, travaux d'intérêt communal ou autres réalisés par la commune quelle qu'en soit la durée, la commune s'engage cependant à les exécuter avec diligence et en concertation avec l'occupante, sauf en cas d'urgence.

4.3 L'occupante devra veiller au maintient en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau.

4.4 L'occupante fera procéder à l'enlèvement de tous déchets, détritiques et objets quelconques et devra entretenir le matériel, les abords, les locaux et la terrasse.

Article 5 : travaux

L'occupante ne pourra procéder, sans l'accord préalable et écrit de la commune, à des travaux, aménagements, installations, étant précisé qu'au

cas d'autorisation, ils devront être réalisés dans les règles de l'art et dans le respect de toutes réglementations en vigueur.

L'occupante devra souscrire toutes polices d'assurance nécessaires, vérifier que les intervenants possèdent les qualifications professionnelles et assurances requises, faire vérifier les extincteurs, justifier du tout à première demande écrite de la commune.

Article 6 : **durée - dénonciation**

6.1 Le présent contrat est conclu à compter du 1^{er} août 2014 pour une durée de 13 mois renouvelable une fois par tacite reconduction.

6.2 La commune se réserve le droit de reprendre les biens objet du présent contrat et ce, pour tout motif d'intérêt général.

La dénonciation du contrat, par anticipation, interviendra sous préavis de 3 mois, sauf cas d'urgence.

Article 7 : **recours**

7.1 sauf le cas de faute lourde de la commune dont la preuve serait rapportée par les locataires, celle-ci ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur à raison des conséquences des accidents et dommages, quels qu'ils soient, survenant à la SAS gérante, à son personnel, à ses fournisseurs, prestataires ou tiers quelconques intervenant pour leur compte.

L'occupante s'engage à garantir la commune contre tous recours, quels qu'ils soient, à la suite d'accidents ou de dommages causés par les personnes ci-dessus visées au premier alinéa.

7.2 L'occupante souscrira toutes polices d'assurances nécessaires et fournira dès son entrée le justificatif du paiement des primes et annuellement une attestation. Toutes polices comporteront une clause de renonciation à tout recours tant de la gérante que de ses assureurs contre la commune en particulier au cas de dommage survenant aux biens mobiliers de la gérante, de son personnel et de tout tiers pouvant se trouver dans les lieux objet des présentes.

Article 8 : cession et sous-location

Le présent contrat étant consenti en considération de la personne des locataires, ceux-ci ne pourront céder son droit au présent bail, ni le sous louer en totalité ou en partie, ni le transmettre à un tiers sous une forme quelconque, sans que le consentement exprès et écrit du bailleur et ce à peine de résiliation immédiate et de plein droit du présent contrat.

Article 9 : loyer

9.1 l'occupante s'engage à régler à la commune la redevance suivante :

- *une redevance d'un montant de 200€* (deux cents euros)

9.2 le paiement de cette redevance est *mensuel*.

9.3 le retard de règlement d'une durée de plus de trois mois entraînera la résiliation de fait de cette mise à disposition.

Article 10 : résiliation

Outre les cas prévus aux articles 8 et 9, le présent contrat pourra être résilié par le bailleur après lettre recommandée avec accusé de réception au cas :

- d'inexécution par la locataire d'une clause quelconque du présent contrat, quinze jours calendaires après mise en demeure restée en tout ou en partie sans effet pendant ce délai;
- de cessation d'activité prévue, pour quelque motif que ce soit;
- de désordre, de condamnation pénale et infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux.

Cette résiliation prendra effet à compter du septième jour à compter de la notification. Du seul fait de cette résiliation le bailleur sera libéré de tout engagement à l'égard de la locataire qui sera tenue de restituer les locaux et le matériel sans délai et sans indemnité.

le présent contrat pourra être résilié par la commune par simple lettre recommandée avec accusé de réception, au cas d'inexécution par la gérante de l'une quelconque de ses obligations, quinze jours calendaires après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée en tout ou en partie sans effet pendant ce délai.

Article 11 : droit applicable

L'occupante ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale (le fond de commerce étant propriété de la commune) ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et/ou quelque autre droit.

Article 12 : modifications

Les clauses du présent contrat ne pourront être modifiées que par voie d'avenant écrit signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chaque partie.

Article 13 : enregistrement

Les frais de timbre, d'enregistrement et tous autres auxquels pourra donner lieu la présente convention et ses suites ou conséquences seront à la charge de l'occupante.

Fait à LE FUGERET, le 30 juin 2014

en deux exemplaires.

André PESCE,
Maire de LE FUGERET

l'occupante
SAS St Joseph

Melle FOLLESA A.
* lu et approuvé

Mr FOLLESA B.

lu et approuvé



lu et approuvé

[Signature]

[Signature]

* les signatures devront être précédées de la mention manuscrite "lu et approuvé"