

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 8 Juillet 2022

Nombre de Conseillers	
en exercice	27
présents	19
représentés	6
votants	25
Refus de vote	
Ne prennent pas part au vote	
Vote	
Pour	21
Contre	3
Abstention(s)	1

Présents : Dominique BONNET, Jean-François GAILLARD, Christelle MORBOIS Véronique LAMBERT, André JOURD'HUI, Catherine CATHENOZ, (Adjoints), Hervé CORON, Christine GRILLOT, Joel MOUREAUX (Conseillers Municipaux délégués), Nicole CHOULOT, Karine DUMONT, Marie-Line LANG, Jacky REVERCHON, Armande REYNAUD, Marie-Madeleine SOUDAGNE, Roland CHAILLON, Laurent GAUDIN, Marie-Hélène RAFFANEL, Antoine SEIGLE-FERRAND, (Conseillers Municipaux)

Excusée et représentée : Valérie BLONDEAU représentée par Catherine CATHENOZ, Aurélien BERTHOD-BLANC représenté par Dominique BONNET, Nicolas DEVAUX représenté par Christelle MORBOIS, Olivier GRILLOT représenté par Jean-François GAILLARD, Sébastien JACQUES représenté par Véronique LAMBERT, Catherine WYCZTAK représentée par Roland CHAILLON,

Absents : Claire PROST-JACQUOT, Pascal PINGLIEZ

Secrétaire de séance : Marie-Hélène RAFFANEL

Convocation : 01-07-22

n° 88

Objet : **bail de location du caveau des Jacobins à la fruitière vinicole d'Arbois**

Vu la délibération du 18 juin 2009, dans laquelle le Conseil municipal avait fixé le tarif de location du caveau des Jacobins à la Coopérative viticole à 6000 € /an à compter du 1^{er} janvier 2009 pendant toute la durée des travaux de rénovation extérieure des Jacobins et à 9600€/an à partir de la fin des travaux de rénovation, puis à autorisé le Maire à signer le bail pour une durée de 9 ans.

Vu la délibération du 17 novembre 2017, dans laquelle le conseil municipal a :

- Validé l'absence de loyer annuel du caveau des Jacobins à la fruitière d'Arbois pendant toute la durée des travaux de rénovation des Jacobins estimée à 40 mois environ, puis a défini un montant annuel de à 9600 €/an à compter de l'achèvement des travaux et de l'entrée dans les lieux par le preneur.
- autorisé le Maire à signer un bail commercial pour une durée de neuf (09) années entières et consécutives du 1^{er} janvier 2018, pour se terminer le 31 décembre 2026.

VU la note de synthèse n°2022-83 élaborée en application de l'article L 2121-12 du Code général des collectivités territoriales et adressée aux conseillers municipaux avec la convocation pour la séance du 08-07-22,

Vu l'avis de la commission « affaires générales, finances et personnels » réunie le 29-06-22,

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire,

CONSIDERANT que le bail en cours signé au 01/01/2018, pour une durée de 9 ans, prévoit une révision de loyer à l'expiration de chaque période triennale de location avec une première révision 3 ans au moins après la date d'entrée en jouissance du preneur, en fonction de l'indice INSEE trimestriel des loyers commerciaux, sous réserve que la demande de révision soit effectuée au cours des 6 premiers mois de la période triennale. Le bail en cours prévoit que « lorsque les travaux de restauration intérieure du caveau seront terminés, la fruitière occupera 4 cellules sur la droite du caveau, bénéficiera de

l'accès aux toilettes pour sa clientèle et la travée d'accès avec la ville : lorsque qu'elle ne sera pas utilisée par la ville de Poligny, la fruitière pourra l'occuper. Les 3 cellules de stockage du vin seront fermées par une grille, et la cellule qui servira de bureau et de point de vente sera fermée et chauffée par les soins du preneur. Pendant toute la durée des travaux de restauration intérieure, aucun loyer ne sera réclamé à la fruitière vinicole puisqu'elle n'occupera pas les lieux ».

CONSIDERANT que suite à la rencontre entre la ville et la coopérative, plusieurs modifications ont été sollicitées par la coopérative, ou par la ville, par rapport au bail actuel : ces modifications portent sur :

ARTICLE 10 - LOYER

I. MONTANT

Ce bail est conclu moyennant un loyer mensuel de **SIX CENTS EUROS (600,00 €)** pendant la période d'ouverture soit pour l'année 2022, du 11 juillet 2022 au 30 septembre 2022. Les années suivantes, chaque année, la période d'ouverture sera fixée contradictoirement entre le bailleur et le preneur au cours du 1^{er} trimestre de l'année et cet état sera joint au 1^{er} titre de recettes émis dans l'année. Le loyer sera exigé à compter de la date de signature de l'état des lieux d'entrée dans les locaux par le preneur.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DU BIEN LOUE

Les locaux sont les suivants :

A droite en entrant par la porte principale :

- 4 cellules sur la droite dont **les 3 premières seront occupées par le preneur, la 4eme cellule étant réservée à l'usage du bailleur**. Les 4 cellules sont fermées par le bailleur par une grille. La 1ere cellule à usage de bureaux et de point de vente, sera fermée et chauffée par le preneur, le cas échéant.

ARTICLE 6 - OBLIGATIONS DU PRENEUR

Entretien - Réparations

-l'entretien des sanitaires

Exploitation

. Le magasin devra être **régulièrement ouvert une partie de l'année** et achalandé, sauf fermetures d'usage.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APRES EN AVOIR DELIBERE, à 21 voix pour, 3 voix contre et 1 abstention,

- **Valide un montant de loyer de 600 €/mois pour la période d'ouverture de la « fruitière vinicole d'Arbois » au sein de l'ancienne église des Jacobins, qui sera fixée contradictoirement chaque année au cours du 1^{er} trimestre entre la ville de Poligny et la fruitière,**
- **Autorise le Maire à signer le bail ci-joint, d'une durée de 9 ans, du 11/7/2022 au 11/01/2031, dénonçable par chacune des parties à chaque période triennale,**

Fait à POLIGNY, les an, mois et jour que dessus,
Pour copie certifiée conforme à l'original.

Le Maire,

Dominique BONNET

BAIL COMMERCIAL

Envoyé en préfecture le 20/07/2022

Reçu en préfecture le 20/07/2022

Affiché le



ID : 039-213904345-20220708-BAILCAVEAUJACOB-DE

ENTRE,

BAILLEUR

La Commune de **POLIGNY**, Département du JURA, Arrondissement de LONS LE SAUNIER, Identifiée sous le numéro S. I. R. E. N. 213 904 345.

Ci-après dénommée "Le Bailleur",

PRENEUR

La société dénommée "**FRUITIERE VINICOLE D'ARBOIS**", société coopérative agricole au capital variable de 562.781,35 Euros, ayant son siège social à ARBOIS (39600), 2, rue des fossés, régie par les dispositions du code rural, notamment du livre V, par les dispositions de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée, des articles L 231-1 à L 231-8 et L 247-10 du code de commerce, des textes qui les ont modifiés ou qui les modifieront, inscrite au répertoire prévu par les articles [R. 123-220](#) et suivants du Code de commerce, portant création d'un système national d'identification et d'un répertoire des entreprises et de leurs établissements sous le numéro S. I. R. E. N. 775.597.263, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LONS-LE-SAUNIER (39000), sous le même numéro. Numéro de gestion : 2005 D 222.

Agréée le ##, sous le numéro 39-63.

Ci-après dénommée "Le Preneur",

PRESENCES - REPRESENTATIONS

Le Bailleur et le Preneur sont présents.

La Commune de **POLIGNY**, Bailleur aux présentes, est représentée par Monsieur Dominique BONNET, agissant en qualité de Maire en exercice et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de la Commune, en date du 5 juin 2020, déposée en préfecture le 11 juin 2020, dont une ampliation est demeurée annexée au présent acte.

Le représentant de la Commune précise que la délibération n'a pas fait l'objet de recours administratif.

Il est précisé que la dénomination le "Bailleur" s'appliquera tant à la Commune de POLIGNY qu'à son représentant.

La société dénommée "**FRUITIERE VINICOLE D'ARBOIS**", Preneur aux présentes, est représentée par Monsieur Joël MORIN, demeurant à MONTIGNY LES ARSURES (39600), 14, quartier Saint Laurent, agissant en qualité de Président, et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu d'une délibération sous seings privés, en date à ARBOIS, du ##, dont une copie, certifiée conforme, est demeurée annexée au présent acte.

Il est précisé que la dénomination "l'Acquéreur" s'appliquera tant à la Société preneur qu'à son représentant.

ARTICLE 1 - EXPOSE

Préalablement à la convention objet des présentes, le Bailleur expose ce qui suit :

Il est propriétaire des biens et droits immobiliers suivants au moyen de bons et valables titres antérieurs à 1956.

Dans le doute sur le type de bail à convenir, et dans la continuité de ce qui a été fait jusqu'à ce jour, les parties confirment leur volonté de se soumettre de part et d'autre, en ce qui concerne les biens désignés ci-après, au régime des baux commerciaux.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DU BIEN LOUE

Territoire et Commune de POLIGNY (39800)

Dans un immeuble dénommé "Le Caveau des Jacobins",

Cadastré dans son ensemble :

AR, numéro 509, "LA VILLE", sol de 10 ares et 82 centiares.

Classé monument historique en 1945, sis rue Hyacinthe Friant, numéro 2, et consistant en l'ancienne église des Jacobins,

Les locaux sont les suivants :

A droite en entrant par la porte principale :

- 4 cellules sur la droite dont les 3 premières seront occupées par le preneur, la 4ème cellule étant réservée à l'usage du bailleur. Les 4 cellules sont fermées par le bailleur par une grille. La 1ère cellule à usage de bureaux et de point de vente, sera fermée et chauffée par le preneur, le cas échéant.

- au fond à droite du bâtiment, le bloc sanitaire à usage commun sera mis à disposition du preneur et de sa clientèle.

Il est bien entendu que la nef centrale servant d'accès à l'ensemble du monument, devra rester toujours d'accès et non encombrée, notamment pour des raisons de sécurité. La nef centrale sera mise à disposition du preneur lorsqu'elle ne sera pas utilisée par la ville.

Cet EXPOSE terminé : il est passé à la convention de bail commercial objet des présentes, étant fait observer que les droits et obligations du Preneur et du Bailleur sont régis, en dehors des stipulations du présent contrat, par les dispositions des articles [L. 145-1](#) et suivants et [R. 145-1](#) et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 3 - BAIL COMMERCIAL

Le Bailleur loue à titre commercial au Preneur, qui accepte, le bien dont la consistance et la désignation figurent dans l'exposé qui précède avec tous ses accessoires et toutes ses dépendances.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Affichage le

ARTICLE 4 - DUREE

Ce bail est conclu pour une durée de neuf (09) années entières et consécutives qui ~~commence à compter le 11 juillet 2022 pour se~~ terminer le 11 janvier 2031.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article [L. 145-4](#) du Code de commerce :

- Le Preneur aura, dans les formes et délai de l'article [L. 145-9](#) du même code, la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.
- Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles [L. 145-18](#) (refus de renouvellement du bail pour travaux), [L. 145-21](#) (différé de renouvellement du bail pour surélévation du bâtiment) et [L. 145-24](#) (refus de renouvellement pour obtention d'un permis de construire d'un local à usage d'habitation) du Code de commerce.

ARTICLE 5 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux loués devront exclusivement être consacrés par le Preneur à l'exploitation de son commerce de **vente de vins, alcool, produits régionaux** et pour lequel il est régulièrement inscrit au registre de LONS-LE-SAUNIER (39000), à l'exclusion de toute autre activité commerciale, même temporairement.

ARTICLE 6 - OBLIGATIONS DU PRENEUR

Etat des lieux

Le Preneur prendra les lieux loués dans leur état à l'achèvement des travaux de restauration intérieure, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travaux supplémentaires, exceptés ceux nécessaires au maintien des lieux loués clos et couverts.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties le 11 juillet 2022. Un exemplaire de cet état des lieux, sera annexé à l'acte.

Entretien - Réparations

Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, pendant la durée du bail, et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur :

- l'entretien complet des fermetures des locaux d'exploitation; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail et de ses éventuels renouvellements, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux d'exploitation seront à sa charge exclusive.

- l'entretien des installations électriques et téléphoniques afin de les rendre dans l'état où il les a prises.

- l'entretien des sanitaires

- de prendre les précautions nécessaires pour éviter le gel de tous appareils, conduits, de chauffage, de gaz, etc.

- de faire ramoner à ses frais tous conduits de fumées desservant les lieux loués, autant de fois que ce ramonage est exigé par les règlements de police, et au moins une fois par an, et ce même si les conduits en question n'ont pas été utilisés dans l'année. Il est de convention expresse entre les parties que le Preneur devra signaler immédiatement au Bailleur tous incidents afin que les mesures requises soient prises au plus vite afin d'éviter de lourds dégâts. Toute négligence de la part du Preneur quant à cette signification engagera sa responsabilité quant aux conséquences qui en résulteront.

Il supportera en outre toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des présentes conditions, soit de dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

En cas de non-réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le Bailleur pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de les faire réaliser aux frais exclusifs du Preneur.

Garnissement

Le Preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

Transformations

Le Preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité et pour lesquels il aura obtenu l'autorisation de faire.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après obtention d'un avis favorable écrit du Bailleur et à la condition d'être effectuées sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur déclare être parfaitement informé de la réglementation en matière de monument historique et vouloir s'y conformer strictement.

Changement de distribution

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués, aucune construction nouvelle, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou de planchers, ni aucun changement de distribution, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge exclusive du Preneur.

Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur au cours du bail et de ses éventuels renouvellements, y compris ceux effectués avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail, la propriété du Bailleur, sans indemnité.

Observation est ici faite qu'en ce qui concerne les travaux expressément autorisés par le Bailleur, ce dernier ne pourra pas demander la remise en état du bien dans son état initial à l'issue du bail, sauf convention contraire des parties.

Travaux

Pendant toute la durée du bail, le Preneur supportera les inconvénients liés à l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Bailleur estimerait nécessaires, utiles, ou même

simplement convenables et qu'il ferait exécuter dans les locaux loués ou dans l'immeuble d'origine. Le Preneur ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, ni interruption de l'importance et la durée de ces travaux, même si leur durée excédait quarante jours, à condition d'interruption, sauf cas de force majeure.

En cas de nécessité d'exécution de travaux de recherche ou de réparation de fuites de toutes sortes, de fuites de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations, voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, coffrages, décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux, dans l'espace qui leur est réservé.

Jouissance des lieux

Le Preneur devra :

- jouir des lieux en "bon père de famille" en respectant la destination qui leur a été donnée, en se conformant au règlement de l'immeuble et ne devra rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Il devra notamment, prendre toutes précautions afin d'empêcher tous bruits, odeurs, fumées et l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles.
- supporter les charges de ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, d'éclairage, d'arrosage. Il lui incombera de rembourser au Bailleur le montant des charges que ce dernier aurait éventuellement avancées.
- prendre toutes mesures pour éviter les dégâts du gel, procéder à l'enlèvement de la neige et du verglas.
- se conformer rigoureusement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires, de salubrité ou autres, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée dans les locaux loués. Il est expressément convenu entre les parties que le Preneur devra faire exécuter à ses frais tous les travaux de mise en conformité des locaux loués qui seraient prescrits par les autorités administratives ou de police pour tous ces motifs.

Le Preneur ne devra :

- ni faire entrer, ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient et ne faire aucune décharge ou aucun déballage, même temporaire, dans l'entrée, la cour ou tous autres lieux communs de l'immeuble.
- rien faire et ne rien laisser faire qui soit susceptible d'engendrer la détérioration des locaux loués, **notamment par le biais de vapeurs d'alcools**, et devra sans délai signaler au Bailleur toutes dégradations et détériorations survenues dans ces locaux qui impliqueraient la réalisation de travaux incombant au Bailleur.

Exploitation

Le Preneur devra assurer l'exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du Bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le magasin devra être régulièrement ouvert une partie de l'année et achalandé, sauf fermetures d'usage. Aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique, sauf autorisation administrative. Dans ce cas, toute redevance due pour occupation du domaine public restera à la charge du Preneur.

Il ne pourra apposer sur la façade du magasin aucune affiche et aucun écriteau quelconque, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité.

Le Preneur ne pourra faire aucune installation de stores extérieurs, bannes, marquises, tentes mobiles, suspensions quelconques sans l'autorisation expresse du Bailleur. Pour le cas où cette autorisation serait accordée, le Preneur sera tenu de maintenir l'installation en bon état d'entretien et devra veiller à sa solidité afin d'éviter tout accident. Il s'engage à signaler ces installations à un assureur.

Impôts et charges locatives

Le Preneur devra acquitter exactement tous les impôts, contributions et taxes lui incombant personnellement auxquels il est et sera assujéti et dont le Bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Quant aux impôts et taxes afférents à l'immeuble ils seront supportés par le Bailleur, tel que cela sera précisé et détaillé ci-après.

Il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et notamment en fin de bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le Preneur acquittera ses consommations d'eau, d'électricité et de gaz à partir des indications des compteurs divisionnaires, dont la totalité des frais de location seront à sa seule charge. Il remboursera en outre au Bailleur la part afférente aux locaux loués dans toutes les contributions et taxes que les propriétaires sont fondés à récupérer sur les locataires.

Assurances

Renonciation par le locataire à recours contre le propriétaire :

Le preneur renoncera à tous recours qu'il pourrait être fondé à exercer contre le bailleur, notamment par application des articles 1719 et 1721 du code civil. De même, son assureur renoncera à tous recours que, comme subrogé dans les droits du preneur, il pourrait exercer contre le bailleur et ses assureurs dont la responsabilité se trouverait engagée dans la réalisation de dommages matériels, de frais ou de pertes garantis.

Renonciation par le propriétaire à recours contre le locataire :

Le bailleur renoncera à tous recours qu'il pourrait être fondé à exercer contre le preneur, notamment par application des articles 1302, 1732, 1733, 1734 et 1735 du code civil. De même, son assureur renoncera à tous recours que, comme subrogé dans les droits du bailleur, il pourrait exercer contre le preneur et ses assureurs dont la responsabilité se trouverait engagée dans la réalisation de dommages matériels, de frais ou de pertes garantis.

Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur ou tout mandataire de son choix, architecte mais aussi tous entrepreneurs, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le Bailleur le jugera utile et toutes les fois que cela sera nécessaire. En cas de mise en

Affichage le

vente de l'immeuble ou dans les six mois qui précéderont la fin du bail et à défaut d'accord amiable contraire, le Preneur devra laisser visiter les lieux aux personnes dûment autorisées par le Bailleur qui se présenteront

Envoyé en préfecture le 20/07/2022
Reçu en préfecture le 20/07/2022
Affiché le
ID : 039-213904345-20220708-BAILCAVEAUJACOB-DE

Remise des clefs

Le dernier jour du bail, ou le jour où il quittera les lieux, le Preneur rendra toutes les clefs des locaux, malgré tout préjudice de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de récupérer auprès du Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier serait tenu légalement mais aussi conventionnellement en vertu des conditions du présent bail.

A cette même date, le Preneur devra libérer les lieux de toutes les marchandises et matériels lui appartenant et prévenir le Bailleur de la date effective de son départ afin qu'un état des lieux contradictoire soit établi, aux frais du Preneur.

Si, à cette date, le Preneur, ou tous occupants de son chef, ne libérera pas les lieux, il encourra alors une astreinte d'un montant de cinq cent Euros (500,00 Euros) par jour de retard et son expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé.

Cas fortuit. - Force majeure

Si, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause intervenant indépendamment de la volonté du Bailleur, l'immeuble devait être démolé totalement ou partiellement, ou encore être déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité à la charge du Bailleur.

Tolérance

Aucune tolérance de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui lui incombent en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du Bailleur.

Changement de situation

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification d'état-civil ou de structure juridique le concernant survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement.

ARTICLE 7 - CESSION

Agrément

Quelle que soit la forme du contrat la réalisant, à l'exception des apports en société et fusion visés au deuxième alinéa de l'article [L. 145-16](#) du Code de commerce, toute cession du bénéfice de ce bail à un tiers ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément du Bailleur.

Cet agrément pourra être donné soit préalablement et par écrit, soit par une intervention à l'acte de transfert du bénéfice du bail.

Si le cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus d'agrément devra être motivé. En tout état de cause, il est ici rappelé qu'une dispense judiciaire permettant de passer outre le refus d'agrément pourra être obtenue.

Si le cessionnaire n'est pas l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus du bailleur sera discrétionnaire.

Toute cession du bénéfice de ce bail devra être constatée par acte authentique auquel le Bailleur sera appelé et impérativement présent.

La convocation aura lieu par lettre recommandée avec accusé de réception reçue au moins trente (30) jours avant l'acte. La computation de ce délai se fera conformément aux dispositions des articles [640](#) et suivants du Code de procédure civile (le jour de la notification étant celui de la réception de la lettre recommandée).

Une copie exécutoire de l'acte de cession du bail devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui.

Si préalablement à l'acte de cession, ou par une intervention à l'acte de cession, le Bailleur n'a pas libéré le cédant de tous les engagements nés du bail, le Preneur restera garant et répondra solidairement du paiement des loyers, des accessoires et de l'exécution du bail avec le cessionnaire jusqu'à la date d'expiration du bail, soit le 31 décembre 2017.

Jusqu'à cette même date, cette obligation de garantie du cédant pèsera sur tous les cessionnaires successifs.

S'il est mis fin au bail de manière anticipée, notamment par la conclusion d'un nouveau bail, le cédant sera libéré de toute garantie vis à vis du Bailleur. Il en sera de même vis-à-vis de toute augmentation conventionnelle des engagements du Preneur.

ARTICLE 8 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur tiendra les lieux loués clos et couverts suivant l'usage, sans déroger aux obligations mises à la charge du Preneur en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires à la devanture du magasin.

Pendant toute la durée du bail et ses renouvellements, le Bailleur s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble, dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du Preneur. Il s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du Preneur.

Le Bailleur décline toute responsabilité relativement :

- aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols, cambriolages, ou tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis dans les locaux loués par le Preneur, exception faite des actes qui seraient commis par toute personne dont le Bailleur serait reconnu civilement responsable. Le Preneur accepte la présente dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

- aux troubles de la jouissance du Preneur survenus par la faute de tiers, sauf si ces derniers relèvent de la responsabilité civile du Bailleur. Le Preneur agira directement contre les auteurs de ces troubles sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

Le Bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption ou réduction des services de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, de téléphone, de chauffage, etc.

Par dérogation à l'article [1722](#) du Code civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit, le Preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

ARTICLE 9 - LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages locaux.

ARTICLE 10 - LOYER

I. MONTANT

Ce bail est conclu moyennant un loyer mensuel de SIX CENTS EUROS (600,00 €) pendant la période d'ouverture soit pour cette année, du 11 juillet 2022 au 30 septembre 2022. Les années suivantes, chaque année, la période d'ouverture sera fixée contradictoirement entre le bailleur et le preneur et cet état sera joint au 1^{er} titre de recettes émis dans l'année. Le loyer sera exigé à compter de la date de signature de l'état des lieux d'entrée dans les locaux par le preneur.

Le Bailleur et le Preneur déclarent que ce loyer n'est pas assujéti à la T.V.A.

II. MODALITES DE PAIEMENT

Ce loyer est payable mensuellement et d'avance par le Preneur, le 1^{er} de chaque mois, au domicile du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera.

III. DATE DU PAIEMENT DU PREMIER LOYER

Le premier loyer sera directement versé à la commune de POLIGNY (39800).

Impôts fonciers et taxes

Les impôts et taxes afférents à l'immeuble seront intégralement supportés par le Bailleur, y compris les impôts fonciers.

Révision légale triennale

Les parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé sera révisable à l'expiration de chaque période triennale, dans les conditions prescrites par les articles [L. 145-37](#) et [L. 145-38](#) du Code de commerce.

La demande de révision ne pourra être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du Preneur ou après le point de départ du bail renouvelé. De nouvelles demandes pourront être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau loyer sera applicable. Le loyer révisé prendra effet à compter du premier jour de chacune de ces périodes de trois ans sous réserve que la demande de révision soit effectuée au cours des six premiers mois. Dans le cas contraire, elle ne prendra effet qu'à compter du jour de la demande.

Cette demande de révision devra être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception mentionnant, à peine de nullité, le montant du loyer proposé.

Pour permettre le calcul de la révision légale, il est ici précisé que le dernier indice connu de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE est celui du premier trimestre 2022.

Si, à la date à laquelle cette révision doit avoir lieu l'indice du 1^{er} trimestre correspondant n'est pas publié, un loyer provisoire sera demandé. Il fera l'objet d'un réajustement, à la hausse ou à la baisse, lors de la parution de cet indice.

Pour le cas où l'indice ci-dessus mentionné viendrait à être remplacé par un autre indice dans les dispositions du Code de commerce régissant la révision légale des loyers commerciaux, le nouvel indice qui lui sera substitué s'appliquera de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordements publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'était publié par l'INSEE, les parties devront choisir un nouvel indice conventionnel qui devra refléter le plus exactement le coût de la construction à l'échelon national. A défaut d'accord, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties et en cas de désaccord, cet expert sera désigné, à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel se trouvent les locaux loués, statuant en référé. La mission de cet expert sera de rechercher un nouvel indice en relation soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice déterminé et choisi par l'expert entrera en application rétroactivement à compter de la date de disparition de l'indice choisi à l'origine. Si pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligent de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait d'encaisser ou de payer le loyer à l'ancien montant ne pourrait aucunement être considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de la révision. Toute renonciation à celui-ci doit résulter d'un accord écrit entre le Bailleur et le Preneur.

ARTICLE 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut d'exécution par le Preneur de l'une quelconque des obligations résultant du présent bail ou des obligations qui lui sont imposées par les dispositions légales ou réglementaires, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant mention de la présente clause et mentionnant ce délai resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Le Bailleur pourra alors faire constater cette résiliation et faire ordonner l'expulsion du Preneur et de tous occupants de son chef par simple ordonnance de référé.

ARTICLE 12 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant de ce bail constitueront, pour le Preneur, ses ayants cause et ayants droit et toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Si les significations prescrites par l'article [877](#) du Code civil devenaient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

ARTICLE 13 - INFORMATIONS SUR LES LOCAUX LOUES

1°) Dispense de renseignements d'urbanisme :

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués et avoir pris par lui-même tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme.

2°) Origine de propriété :

Les biens ou droits immobiliers faisant l'objet du présent bail appartiennent à la commune de POLIGNY (39800) au moyen de bons et valables titres antérieurs au 1^{er} janvier 1956.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Un dossier de diagnostic technique a été établi par la société Verex à CHAMPAGNOLE (39300), 1, avenue de la République, diagnostiqueur, le 12 décembre 2008 comprenant un ensemble de documents destinés à l'information du Preneur, savoir :

- garantissant au Bailleur le montant du loyer demandé et la non résolution du contrat, en ce qui concerne l'état des risques naturels

Affichage le

et technologiques.

- et à valeur purement informative en ce qui concerne le diagnostic de performance énergétique. Ce dossier est demeuré annexé à l'acte.

L'information porte sur des diagnostics relatifs au bien loué lui-même et à ses équipements. Le contenu de ce dossier est ci-après relaté :

Envoyé en préfecture le 20/07/2022

Reçu en préfecture le 20/07/2022

Affiché le



ID : 039-213904345-20220708-BAILCAVEAUJACOB-DE

Etat des risques naturels et technologiques

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, les dispositions de l'article [L. 125-5](#) du Code de l'environnement sont applicables aux présentes.

En conséquence, afin de remplir son obligation d'information envers le Preneur, le Bailleur déclare :

- qu'un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé et dont il résulte qu'il existe un Plan de Prévention des Risques Naturels, concernant les mouvements de terrain, approuvé le 25 juin 1997.

- qu'à sa connaissance l'immeuble loué n'a subi aucun sinistre de nature à donner lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visée à l'article [L. 125-2](#) du Code des assurances.

Diagnostic de performance énergétique

Les biens loués constituant un bâtiment clos et couvert existant ne font pas partie des exceptions limitativement prévues à l'article [R. 134-1](#) du Code de la construction et de l'habitation, elles entrent dans le champ d'application de l'article [L. 271-4](#) du même code. En conséquence, la production d'un diagnostic de performance énergétique est exigée pour la location de ces biens, tel que le prévoient les dispositions de l'article 2 du décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006.

Ce diagnostic a été établi par la société Verex à CHAMPAGNOLE (39300), 1, avenue de la République, le 12 juin 2022, soit depuis moins de dix ans.

L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore). Les biens loués sont en catégorie "A" avant réalisation des travaux.

L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions). Les biens loués sont en catégorie "A" avant réalisation des travaux.

Il est ici précisé que les travaux indiqués dans ce diagnostic ne sont que des préconisations et ne sont en aucun cas obligatoires. Le Preneur reconnaît que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et qu'il ne pourra pas s'en prévaloir à l'encontre du Bailleur.

Présence ou absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante

Les parties reconnaissent avoir été informées de l'obligation du Bailleur de tenir à la disposition du Preneur le dossier technique amiante du

bâtiment loué regroupant notamment les informations relatives à la recherche et à l'identification des flocages, calorifugeages et faux

plafonds ainsi que l'évaluation de leur état de conservation le cas échéant.

Cet état est annexé aux présentes après mention.

ARTICLE 14 - FRAIS

Le Preneur ou ses ayants droits devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

Le Bailleur en son domicile indiqué en tête des présentes,

Le Preneur dans les lieux loués.

LE PRESENT ACTE rédigé sur sept pages,

A été signé par les parties, après lecture,

Aux lieu et date indiqués en tête des présentes.

Poligny, le.....

Le Président de la fruitière vinicole d'Arbois,

le Maire,

Joël MORIN

Dominique BONNET