

COMMUNAUTE DE COMMUNES

AIRVAUDAIS-VAL DU THOUET

33 Place des Promenades 79600 AIRVAULT



N° D2018-077

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Réunion Ordinaire du 13 JUIN 2018

L'an deux mil dix-huit le treize du mois de juin à 18 h 30 le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Airvaudais-Val du Thouet, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle des fêtes d'Availles-Thouarsais, sous la présidence d'Olivier FOUILLET, Président de la CCAVT.

18 présents + 4 pouvoirs (21 votes) :

Membres titulaires présents :

- ✓ Commune d'Airvault : Olivier FOUILLET, Jacky JOZEAU, Jacques METREAU, Lucette ROCHER, Viviane CHABAUTY, Maryse CHARRIER
- ✓ Commune d'Assais les Jumeaux : Jean-Michel PROUST
- ✓ Commune d'Availles Thouarsais : Daniel ROBERT
- ✓ Commune de Boussais : Jacques ROY
- ✓ Commune de Le Chillou : Jeanne BARIGAULT
- ✓ Commune d'Irais : Joël MEUNIER
- ✓ Commune de Louin : Monique NOLOT
- ✓ Commune de Saint-Loup-Lamairé : Jacques CHAUVEAU, Micheline REAU, Pascal BIRONNEAU
- ✓ Commune de Tessonnrière : Frédérique DAMBRINE
- ✓ Commune de Maisontiers : Jean-François COIFFARD

Membre suppléant (sans voix délibérative) :

- ✓ Commune de Maisontiers : Alain GILLES

4 pouvoirs :

- ✓ Ludovic BARREAU a donné pouvoir à Pascal BIRONNEAU
- ✓ Mathias DIXNEUF a donné pouvoir à Monique NOLOT
- ✓ Jean-Pierre CESBRON a donné pouvoir à Jean-Michel PROUST
- ✓ Claire SAINCOURT a donné pouvoir à Maryse CHARRIER

Excusé (e) s : Ludovic BARREAU, Jean-Pierre CESBRON, Jean-Marie COLIN, Mathias DIXNEUF, Claire SAINCOURT, Huguette ROUSSEAU

Monique NOLOT a été élue secrétaire de séance.

Date de la convocation : Jeudi 07 juin 2018

MULTISERVICES DE BOUSSAIS

Conclusion d'un contrat de bail commercial pour le Multiservices de Boussais

- Vu le projet de bail commercial entre M. Auxenfans et la Communauté de Communes de l'Airvaudais Val du Thouet pour le multiservice de BOUSSAIS

Après délibération et à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Communautaire

- ✓ autorise M. Le Président ou son représentant à signer tous les documents se rapportant au bail commercial ci-joint avec M. Auxenfans pour le multiservices de BOUSSAIS.

Le Président, Olivier FOUILLET

Préfecture

079-200041416-20180613-D2018077-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 20-06-2018

Publication le : 20-06-2018

Pour copie conforme,
Le Président,
Olivier FOUILLET

COMMUNAUTE DE COMMUNES
AIRVAUDAIS - VAL DU THOUET
33 Place des Promenades
79600 AIRVAULT
Tél. 05 49 64 93 48

Bail Commercial

Entre

La Communauté de communes Airvaudais-Val du Thouet, identifiée au SIREN sous le numéro 247 900 590, dont le siège est à AIRVAULT (79600), 33 Place des Promenades.

Représentée par Monsieur Olivier FOUILLET, agissant en qualité de Président en vertu d'une délibération du Conseil de la Communauté de Communes, en date du 13 juin 2018, déposée à la Sous-Préfecture le 15 juin 2018.

Ci-après dénommé « le bailleur »

Et

Monsieur AUXENFANS ...

Ci-après dénommé « le preneur »

Il est convenu ce qui suit :

Le présent bail constitue une location à usage indépendant soumis au statut des baux commerciaux visé par les dispositions de l'article L. 145-1 et suivants du Code de commerce, conformément à la Loi n°2014-626 du 18 juin 2014 dite loi « Pinel »

Le bailleur donne en location le local ci-après désigné au preneur qui accepte les conditions suivantes :

Désignation des locaux

Le local loué se situe à Boussais, 79600, 2 rue du Tilleul et figurant au cadastre Section AA n°135 1 rue des étangs 00ha 08a et 90ca

Description des locaux

Un bâtiment commercial implanté sur une parcelle enherbée partiellement entourée d'une haie.

Le bâtiment est constitué d'une salle de restauration, d'un bar, d'un espace multi-services, cuisine, déballage, buanderie, wc et douche, réserve, bureau, sanitaires clientèle et un local poubelles à l'extérieur, pour une surface bâtie d'environ 240 m².

Destination des locaux :

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le preneur à l'exploitation d'un fonds de commerce de **Bar, Epicerie-Multiservices, Restaurant, Dépôt de pain, Tabac, Plats préparés à emporter, Traiteur** sans qu'il puisse en faire d'autre, même temporairement, et ce dernier devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation

Le bien sera loué pour l'usage commercial uniquement

Toutefois, en cas de changement d'activité au cours du bail, le preneur devra en informer le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception selon les conditions fixées par les articles L. 145-47 et suivants du code du commerce.

Durée du bail :

Le présent bail est conclu pour la durée suivante : 9 ans à compter du 15 juin 2018, soit jusqu'au 14 juin 2027 inclus.

Les parties pourront cependant demander la résiliation du bail à l'issue de chaque période triennale, par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de 6 mois avant l'issue de la période triennale, dans le respect des conditions légales imposées par la loi relative aux conséquences de la résiliation.

Renouvellement du bail :

A défaut de congé, le bail est tacitement prolongé au-delà du terme fixé par les présentes. Le preneur qui souhaite demander le renouvellement du bail doit en faire la demande, soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit à tout moment dans la période de prolongation. La demande de renouvellement doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de refus de renouvellement de la part du bailleur, celui-ci devra au preneur, en vertu de l'article L. 145-14, sauf dans les cas prévus à l'article L. 145-17 du code du commerce, une indemnité d'éviction.

Loyer :

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel TTC de 850 € au terme d'une période de 5,5 mois au cours de laquelle le montant de chaque loyer est défini de manière progressive comme suit :

- Du 15 au 30 juin 2018 : 300 € TTC
- Du 1^{er} au 31 juillet 2018 : 600 € TTC
- Du 1^{er} au 31 août 2018 : 650 € TTC
- Du 1^{er} au 30 septembre 2018 : 700 € TTC
- Du 1^{er} au 31 octobre 2018 : 750 € TTC
- Du 1^{er} au 30 novembre 2018 : 800 € TTC

Indexation du loyer :

Les parties conviennent d'une clause d'échelle mobile, permettant l'indexation du loyer sur la variation de l'indice de référence suivant :

- L'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) pour les activités commerciales ou artisanales (Valeur de référence : dernière valeur publiée) (Index initial : Index 2017 T4 parue au JO le 22/3/2018 : 2,22)

Sa périodicité est fixée à échéance annuelle qui interviendra le 1^{er} juillet de chaque année.

Le loyer est révisé automatiquement lors de l'échéance prévue au contrat, sans intervention du bailleur.

Option à la taxe sur la valeur ajoutée

Le bailleur déclare :

- Exercer l'option en vue de l'assujettissement du loyer à la taxe sur la valeur ajoutée
- Dépendre du centre des impôts de Parthenay, 4 rue de la Croix d'Alpin
- S'obliger à effectuer les formalités nécessaires à cette option

Charges et contributions :

Le bailleur aura à sa charge le règlement (conformément à la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 dite « Loi Pinel ») :

- Des dépenses relatives aux grosses réparations touchant au bâti
- Des dépenses relatives à la vétusté ou à la mise à la norme
- Des honoraires liés à la gestion des loyers et locaux loués
- Des impôts, taxes et redevances liés à la propriété des locaux

En outre, le preneur s'engage quant à lui à prendre en charge les dépenses d'entretien et de réparation courantes, ainsi que les charges liées à l'occupation des lieux, et notamment :

- Dépenses courantes d'eau de gaz et d'électricité
- Des travaux d'embellissement
- Taxe d'enlèvement d'ordures ménagères à rembourser au propriétaire bailleur ou le cas échéant, redevance spéciale d'enlèvement des ordures ménagères
- Redevance d'assainissement collectif adossé à la consommation d'eau fournie par le gestionnaire
- D'une manière générale des impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux loués ou à un service dont bénéficie le preneur

Election de domicile :

Les parties font élection de domicile à savoir : le bailleur en son siège et le preneur dans les lieux loués.

Pénalités

Toute somme due par le preneur au bailleur au titre des loyers, charges, taxes et impôts quelconque ou autres et non payés à leur échéance, sera redevable d'un intérêt fixé au taux d'intérêt de la BCE majoré de 10 points, calculé par jour de retard jusqu'au paiement complet, nonobstant l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail.

Etat des lieux :

Le preneur s'engage à prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux, produit en annexe, a été établi entre les parties, avant la signature des présentes. Ce document constitue la preuve de l'état de l'ensemble du bien sur lequel porte le bail au moment

de la remise des clefs au preneur, ainsi que du relevé des éventuels systèmes de comptage des consommations d'eau, de gaz et d'électricité.

Un état des lieux de sortie sera établi en fin de bail, dont le coût sera supporté par le preneur après que les parties aient convenu d'un rendez-vous huit jours à l'avance au moins.

Travaux et réparations :

Le preneur pourra effectuer, au sein du bien loué, les travaux d'installation, d'aménagement, d'équipement ou d'embellissement qui lui paraîtront nécessaires, notamment pour lui permettre d'utiliser les lieux loués, dans la mesure où ceux-ci ne nuisent pas à la solidité et à l'intégrité de la structure de tout ou partie du bien.

Tous travaux dépassant le cadre ci-dessus décrit, devra recevoir l'autorisation expresse en écrite du bailleur.

Il est interdit au preneur de transformer les lieux loués dans leurs structures ou éléments, particulièrement par construction ou démolition.

Le bailleur déclare, en application de l'article L. 145-40-2 du code du commerce, qu'il n'y a pas eu de travaux réalisés au cours des 3 dernières années dans les lieux loués.

Obligations du preneur :

Le preneur devra :

- Jouir raisonnablement des locaux loués suivant leur destination ;
- Ne rien faire qui puisse nuire à la jouissance des voisins et n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs ;
- Payer toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, de salubrité ainsi que toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et des autres charges de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.
- S'engager à souscrire les contrats d'entretien annuels de tous les matériels mis à sa disposition ou faisant partie intégrante de l'immeuble
- Assurer l'entretien des abords enherbés sur la parcelle d'implantation du bâtiment

Assurance :

Le preneur devra faire assurer et tenir constamment assurés, pendant tout le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, l'incendie, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tous autres risques. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du présent bail et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du bailleur.

Le preneur devra s'assurer dans la classe correspondant à son activité, sans recours possible contre le bailleur ou son assureur.

En cas de perte des biens loués pour quelque cause que ce soit, qu'elle soit totale ou partielle, la résiliation du présent bail aura lieu de plein droit, sans indemnité de la part du bailleur et sans qu'il puisse être tenu de reconstruire ou de remettre les lieux en état.

Il est stipulé que si les primes d'assurance du bailleur étaient augmentées par suite d'aggravation du risque résultant d'une exploitation du commerce par le preneur différente de celle prévue initialement, ce dernier devra rembourser au bailleur la majoration de prime en résultant.

Clause résolutoire :

En cas de défaut de paiement d'un terme du loyer, charges et autres sommes accessoires comprises, ou de non-respect des obligations contractuelles du preneur, le bailleur pourra demander la résiliation de plein droit si le preneur n'a pas régularisé sa situation un mois après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, sans qu'il n'ait besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

Dispositions générales :

Tout défaut ou retard du bailleur dans l'exercice de ses droits ou recours en vertu du présent bail ne constitue pas une renonciation à ce droit ou à ce recours.

Ce contrat lie les héritiers, exécuteurs, successeurs et ayant-droits respectifs, et le cas échéant, le bailleur et le preneur. Toutes les clauses devront être interprétées comme les conditions du bail.

Tous les montants payables par le preneur au bailleur hors loyer mais liés aux dispositions du contrat seront des loyers supplémentaires et considérés comme retards de loyers.

Annexe :

Les documents suivants sont annexés au présent contrat :

- Dossier de diagnostic technique

Le Bailleur

La Communauté de communes

Airavudais-Val du Thouet

Olivier Fouillet, Président

Le Preneur

M. AUXENFANS

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Préfecture

079-200041416-20180613-D2018077-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 20-06-2018

Publication le : 20-06-2018

Pour copie conforme,
Le Président,
Olivier FOUILLET

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
AIRVAUDAIS - VAL DU THOUET
33 Place des Promenades
79600 AIRVAULT
Tél. 05 49 64 93 48