

BAIL COMMERCIAL (PROJET)

(Articles L145-1 et suivants du Code de Commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La **COMMUNE de RÉQUISTA**, Personne de droit public située dans le Département de l'Aveyron dont le siège est sis 57, avenue de Millau à RÉQUISTA (12170), identifiée au SIREN sous le numéro 211 201 975, représentée par sa première adjointe Madame Geneviève ABRANTES, agissant aux présentes conformément à la délibération du Conseil municipal n° 2024/XX, en date du xx septembre 2024,

Ci-après dénommée le Bailleur

D'une part,

Et

La **Société d'Economie Mixte Locale du MARCHÉ OVIN DE RÉQUISTA**, au capital de trente-huit mille sept cents euros (38 700 €), dont le siège social est sis 57, avenue de Millau – 12170 RÉQUISTA, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Rodez sous le numéro xxx xxx xxx, représentée par son Président monsieur Michel CAUSSE,

Ci-après dénommée le Preneur

D'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

PRÉAMBULE

Il est précisé en préambule que :

1. L'activité de la SEM du Marché Ovin de Réquista sur le site du foirail se déroulant principalement les lundis, les parties conviennent que la commune de Réquista pourra à titre exceptionnel utiliser les locaux objets des présentes afin d'organiser des manifestations et évènements, dès lors que leur tenue ne perturbera pas le bon déroulement du marché aux ovins. La commune s'engage à communiquer, très en amont, à la SEM du Marché Ovin de Réquista les dates et objets de ces manifestations et évènements et se charge de conventionner avec les organisateurs.

Sur le fondement des manifestations qui ont été organisées sur le site au cours des dernières années (6 en moyenne), la commune de Réquista estime que le montant des consommations de fluides (eau et électricité) représente environ 4% de la consommation totale du site, soit 600 €. Les parties conviennent de déduire forfaitairement cette somme du montant du loyer annuel. Il est précisé en outre que le nettoyage du site et la remise en état éventuelle de certains équipements sont à la charge de la commune de Réquista.

2. La commune de Réquista, après en avoir délibéré le 15 février 2011, a signé le 21 juillet 2011 un bail emphytéotique avec la SARL SOLARFI SP04 aux termes duquel elle autorise cette dernière à exploiter une ferme solaire sur la toiture du foirail via l'installation de panneaux photovoltaïques. La durée du bail a été fixée à 20 ans à compter de la mise en service des installations et ne peut excéder 24 années au total.

Les parties conviennent que les surfaces de toiture et le local technique de la SARL SOLARFI SP04 n'entrent pas dans le champ du présent bail.

Le bail emphytéotique signé entre la commune de Réquista et la SARL SOLARFI SP04 est joint aux présentes.

ARTICLE 1 – OBJET

Le Bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés et situés 4 Av du Marché 12170 Réquista.

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 2 – DESIGNATION ET INDIVISIBILITE DES BIENS LOUES

Les lieux loués comprennent :

- Référence cadastrale section B n°420,
- Surface du terrain : 3 ha
- Surface du bâtiment : 4 400 m²

Le marché comprend 230 box métalliques et 26 quais de déchargement.

Tels que lesdits lieux se poursuivent et se comportent et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation. Le preneur déclare en avoir une parfaite connaissance pour les avoir visités à plusieurs reprises et les prendre en l'état après réalisation des travaux d'agrandissement et de modernisation.

Les parties déclarent expressément que les biens loués, objet du présent bail, forment dans leur commune intention un tout unique et indivisible.

ARTICLE 3 – DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années consécutives à compter du **01 octobre 2024** (premier octobre deux mil vingt-quatre) pour se terminer le **30 septembre 2033** (Trente septembre deux mille trente-trois).

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale se terminant le 30 septembre 2027 et le 30 septembre 2030 dans les formes et délais stipulés dans l'article L145-9 du Code de commerce. Le congé est signifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Le bailleur aura la faculté de résilier le bail dans les formes et délais stipulés dans l'article L145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 4 – DESTINATION DES BIENS LOUES

Le Preneur devra exercer dans les lieux des activités touchant directement ou indirectement à l'élevage et au négoce d'ovins. A la date de conclusion des présentes, le marché aux ovins se tient chaque lundi.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués, notamment agréments et autres. Il est précisé que les travaux de maintien aux normes sanitaires des bâtiments restent à la charge du bailleur.

ARTICLE 5 – ETAT DE LIVRAISON

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent.

Un état des lieux sera dressé par les parties après réalisation de ces travaux.

Le preneur aura la charge des petites réparations locatives et de menu entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail. Les autres réparations demeurent à la charge du bailleur.

Le preneur sera notamment tenu responsable de toutes réparations consécutives à des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs.

CONFORMITÉ DES LOCAUX

Le propriétaire déclare que les lieux loués sont conformes en tous points avec l'ensemble de la réglementation sur l'hygiène et la sécurité.

Diagnostic amiante

Un rapport a été établi le 21 février 2005 et a été remis au locataire à la signature de la première convention d'occupation du Domaine Public.

Plan de prévention des risques naturels

Le bien objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle liée à ce plan, de prévention, ainsi déclaré.

Plan de prévention des risques technologiques

Le bien objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Annexe verte

Sans objet

ARTICLE 6 – ENTRETIEN, MAINTENANCE ET RÉPARATION

6.1 – Entretien, maintenance et réparation des terrains et immeubles

Le bailleur assure les grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil.

Le preneur fait effectuer régulièrement et à ses frais tous les travaux d'entretien courant et de réparation – au sens de l'article 606 du code civil - des biens mis à disposition, afin de les maintenir en permanence en bon état d'usage ou de fonctionnement.

Il négocie le cas échéant des contrats de maintenance avec des prestataires jouissant d'une solide réputation professionnelle. Il en remettra copie au délégant à première demande. Le preneur a une obligation de surveillance à l'égard des terrains et immeubles mis à disposition. Il s'engage à alerter le bailleur sitôt la constatation de désordres ou dysfonctionnements, lequel s'engage à prendre sans délais les mesures appropriées. Le preneur fait procéder à la vérification périodique des installations.

6.2 – Entretien, maintenance et réparation des équipements et matériels

Le preneur a l'entière charge de l'entretien courant, de la réparation, de la maintenance, de la vérification et du nettoyage des installations, matériels, mobiliers et équipements (y compris les extincteurs) nécessaires à l'accomplissement du service qui lui ont été mis à disposition par la commune ou qu'il aura acquis ultérieurement.

Il maintient en parfait état de propreté tous les locaux (sols, vitres, murs, peintures, plafonds, portes...) ainsi que les abords, les aires de stationnement, les espaces verts, les bouveries, les zones de réception et d'expédition, de lavage, celles affectées au stockage des déchets, des emballages.... Il assure l'évacuation des déchets en conformité avec les règles en vigueur en matière sanitaire et selon des modalités compatibles avec l'exécution du service de collecte et d'élimination des déchets et ordures ménagères.

Un état des lieux sera réalisé avant et après la mise à disposition du site pour la tenue de réunions, manifestations ou cérémonies.

Le remplacement des équipements détériorés ou disparus est exécuté dès lors que le défaut en est constaté. Les réparations sont effectuées immédiatement, sans préjudice des recours éventuels contre les auteurs de dégâts.

ARTICLE 7 - REPARATIONS ET TRAVAUX PAR LE PRENEUR

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés par le preneur dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 au Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

ARTICLE 8 - TRANSFORMATIONS ET AMÉLIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est qu'avec le consentement préalable et écrit du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part.

ARTICLE 9 - ASSURANCES

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris et les dégâts des eaux, à une compagnie française notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou autres locataires ou copropriétaires. De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues, à l'exclusion des indemnités concernant les biens propres du preneur (matériels, perte d'exploitation, salaires...).

ARTICLE 10 - IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra payer tous impôts, contributions, ou taxes lui incombant, à l'exception de la taxe sur le foncier bâti dont le règlement sera assuré par le bailleur. Il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment, à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

ARTICLE 11 - RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

ARTICLE 12 – VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble. Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9H00 à 11H00 et de 14H00 jusqu'à 17H00 par toute personne munie de l'autorisation du bailleur, il devra pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

ARTICLE 13 – INTERDICTIONS DIVERSES

Il est interdit au preneur :

- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale, tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier.
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale

ARTICLE 14 – GARDIENNAGE

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être la victime dans les locaux loués, sauf si la responsabilité du bailleur ou de ses employés était démontrée.

ARTICLE 15 – DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 16 – INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Dans le cas d'une irrégularité ou d'une interruption des services collectifs extérieurs au Foirail, le bailleur ne pourra en être tenu pour responsable. Il devra en avvertir le preneur immédiatement afin que celui-ci prenne toutes dispositions nécessaires.

ARTICLE 17 – RESTITUTION DES LOCAUX

A l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement, un mois à l'avance, afin de permettre au bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues. Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours. Un état des lieux contradictoire sera dressé avant que le preneur ne quitte les lieux.

ARTICLE 18. – CESSION, SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, si ce n'est à son successeur dans son activité, mais en totalité seulement à la charge, en ce cas, de demeurer garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous les occupants successifs du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Dans toutes les cessions, le cessionnaire devra s'engager directement envers le bailleur et une grosse de chaque cession devra être remise au bailleur dans le mois de la signature, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit bailleur et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense par acte notarié.

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui des présentes ou de tous actes modificatifs ultérieurs, lequel sera stipulé payable directement au propriétaire.

En cas de modification des statuts du preneur (transformation, changement, dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de directeur...) il devra signifier au bailleur, dans le mois de la modification, le changement intervenu.

Dans tous les cas, le preneur restera seul responsable de l'usage des locaux (y compris auprès des services vétérinaires) et du paiement des loyers auprès du bailleur.

ARTICLE 19 – PARTIES COMMUNES ET SERVITUDES DE PASSAGE

Le preneur pourra utiliser, dans le cadre de l'exploitation du bâtiment objet des présentes, les accès communs au site et les espaces de stationnement et de livraison directement attenants audit bâtiment. Il s'interdit de nuire à la bonne circulation sur le site et d'occuper, même temporairement, des espaces qui ne lui sont pas spécifiquement dédiés.

Le preneur s'engage en outre à respecter les servitudes de passage stipulées à l'article 6 « Rappel des servitudes de passage » du bail emphytéotique signé entre la commune de Réquista et la SARL SOLARFI SP04, en particulier les interventions de maintenance ou de réparation et la passage des réseaux de transport d'énergie, de la toiture au local technique et du local technique au domaine public.

ARTICLE 20 – LOYER ET CHARGES

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **douze mille euros hors taxes (12 000 € HT)** que le preneur s'oblige à payer au bailleur chaque trimestre à terme échu. Ce montant sera diminué d'une somme forfaitaire de 600 € HT afin de compenser les charges d'eau et d'électricité générées par l'organisation par la commune de Réquista, à titre exceptionnel, de manifestations sur le site (cf préambule).

Ainsi, le bailleur émettra chaque trimestre à terme échu un titre de recette d'un montant de **deux mille huit cent cinquante euros hors taxes (2 850 € HT)**.

Ce montant sera augmenté de la taxe sur la valeur ajoutée en vigueur à la date de facturation. Les charges de grosses réparations et de gros entretien au sens de l'article 606 du code civil ainsi que la taxe sur le foncier bâti sont comprises forfaitairement dans le montant du loyer. Les paiements devront être effectués, dès réception des titres, auprès de la Recette Municipale de Réquista.

ARTICLE 21 – INDEXATION

En référence aux articles L. 145-33 à L. 145-40 du Code de commerce, le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause, tous les trois ans à compter de la date de prise d'effet du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une modification préalable. L'indice de référence est celui du 1er trimestre 2024 (publié en juin 2024), soit 134,58. Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

ARTICLE 22 – DÉPÔT DE GARANTIE

Sans objet.

ARTICLE 23 – TRAVAUX ULTÉRIEURS DE MISE AUX NORMES DU FOIRAIL

Le bailleur sera responsable des travaux de mise aux normes imposés par de nouvelles réglementations. Leur coût pourra être répercuté sur le prix du loyer à la valeur de remboursement des emprunts contractés par le bailleur.

ARTICLE 24 – CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et, 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 de Rodez.

ARTICLE 24 – TVA ET DROIT AU BAIL

Le présent bail entre dans le champ d'application de la TVA. Il est exonéré de la taxe de droit de bail.

ARTICLE 25 – FRAIS D'ENREGISTREMENT

Le présent acte est dispensé de l'enregistrement en application de l'article 10.1 de la loi N° 69 du 26 Décembre 1969.

ARTICLE 26 – LITIGES

En cas de litiges, le Tribunal de commerce de Rodez sera seul compétent.

ARTICLE 27 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

A Réquista, le

Le bailleur,

Le preneur,

Geneviève ABRANTES

Michel CAUSSE