



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DE LA
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS D'APT LUBERON

SEANCE DU 05 FEVRIER 2026

Le 05 février 2026, à 18 heures, l'organe délibérant de la Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon, dûment convoqué le 29 janvier 2026 s'est réuni au siège de la Communauté de communes, sous la présidence de M. Gilles RIPERT.

DÉLIBÉRATION N° B-2026-01

OBJET : RENOUELEMENT DU BAIL COMMERCIAL POUR LE SNACK DU PLAN D'EAU -
AUTORISATION DE SIGNATURE

MEMBRES EN EXERCICE : 28 - QUORUM : 15 - PRESENTS : 21 - PROCURATIONS : 2 - VOTANTS : 23

Présents :

APT : M. Jean AILLAUD, Mme Véronique ARNAUD-DELOY, M. Frédéric SACCO,
BUOUX : M. Hervé PLANCHON
CASENEUVE : M. Gilles RIPERT
CASTELLET-EN-LUBERON : M. Roger ISNARD
CÉRESTE-EN-LUBERON : M. Gérard BAUMEL
GARGAS : M. Patrick SIAUD
GIGNAC : Mme Sylvie PASQUINI
JOUCAS : M. Lucien AUBERT
LACOSTE : M. Mathias HAUPTMANN
LAGARDE D'APT : Mme Maryse BONNET
LIOUX : M. Patrice FOURNIER
MÉNARBES : M. Patrick MERLE
ROUSSILLON : Mme Gisèle BONNELLY
RUSTREL : M. Pierre TARTANSON
SAIGNON : M. Jean-Pierre HAUCOURT
SAINT-MARTIN-DE-CASTILLON : Mme Charlotte CARBONNEL
SAINT-PANTALÉON : M. Luc MILLE
SAINT-SATURNIN-LÈS-APT : M. Christian BELLOT
SIVERGUES : Mme Martine CALAS

Absents :

APT : Mme Dominique SANTONI
AURIBEAU : M. Roland CICERO
GOULT : M. Didier PERELLO
MURS : M. Christian MALBEC
VIENS : M. Frédéric ROUX

Procurations :

BONNIEUX : M. Pascal RAGOT donne pouvoir à M. Gilles RIPERT
VILLARS : Mme Sylvie PEREIRA donne pouvoir à M. Christian BELLOT

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20260205-B-2026-01-DE
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026
Page 1 sur 3

Vu, le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.5211-10,

Vu, le Code du commerce, et notamment les articles L.145-1 et suivants,

Vu, la délibération n°2020-32 du 16 juillet 2020 relative aux délégations au bureau de certaines attributions du conseil communautaire,

Vu, la délibération n°B-2017-17 du 6 avril 2027 qui autorise le Président à signer un bail commercial avec M. Julien Malavard portant sur les locaux à vocation de snack buvette sur la parcelle cadastrées section AE n°241, sise au Parc de loisirs du Plan d'eau de la Riaille à Apt,

Vu, la délibération n°B-2017-21 du 4 mai 2017 portant sur la modification de la prise d'effet du bail commercial signé entre la Communauté de communes Pays d'Apt Luberon et M. Julien Malavard au 01/07/2017,

Vu, le bail commercial signé entre les parties,

Considérant, que le bail commercial arrivera à échéance le 30/06/2026,

Considérant, que suite aux échanges avec le Preneur, celui-ci a fait part de son souhait de renouveler ce bail pour une nouvelle période de 9 années dans le respect de l'article L.145-9 du code du commerce et d'entreprendre des travaux d'amélioration des lieux pour un montant prévisionnel de 36 410,56€ HT,

Considérant, qu'à titre exceptionnel et commercial, et dans la mesure où le Preneur entend réaliser des travaux dans les locaux objets du présent bail renouvelé, il est proposé de lui consentir une franchise partielle de loyer,

Le Président propose de délibérer.

**L'ORGANE DÉLIBÉRANT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
OÙ L'EXPOSÉ DU PRÉSIDENT
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

À l'unanimité,

Approuve, le projet de renouvellement de bail commercial annexé à la présente entre la Communauté de communes Pays d'Apt Luberon et la société La Payotte représentée M. Julien Malavard, gérant en exercice,

Précise, que ce bail est conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, à compter du 1^{er} juillet 2026,

Précise, que le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 10 426,72 euros hors taxes hors charges (dix mille quatre cent vingt-six euros et soixante-douze cents € HT/HC),

Décide, que sur une durée de 60 mois, et dans la limite d'un montant total de 36 410,56 €, une franchise partielle de loyer de 606.84 € HT (36 410,56 € / 60 mois) sera consentie au Preneur,

Dit, que cette franchise partielle ne s'appliquera qu'à l'issue de la réalisation des travaux, et sur présentation des factures par le Preneur,

Autorise, le Président de la Communauté de communes Pays d'Apt Luberon à signer le bail ainsi que toutes les pièces se rapportant à cette affaire.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le secrétaire de séance,
M. Frédéric SACCO



Le Président,
M. Gilles RIPERT



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nîmes, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle elle est devenue exécutoire.

Mise en ligne le : 18/02/2026

B-2026-01

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20260205-B-2026-01-DE
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026
Page 3 sur 3



RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS D'APT LUBERON

ET

LA PAYOTTE

Fait à Apt
Le

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20260205-B-2026-01-DE
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026

IDENTIFICATION DES PARTIES

- **La Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon (CCPAL)**
ayant son siège social 81 avenue Frédéric Mistral à Apt (84400)
Représentée par son Président en exercice Monsieur Gilles Ripert, dûment habilité
par délibération du Bureau Communautaire du 5 février 2026,

D'UNE PART

Ci-après dénommée « le Bailleur »

ET

- **La société La Payotte,**
Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 1 000 € immatriculée
au registre du commerce et des sociétés d'Avignon sous le numéro 830 756 987, dont
le siège social est sis ZI-Base de Loisir-Avenue Frederic Mistral, Les Bourguignons,
84400 Apt,
Représentée par Monsieur Julien Malavard, gérant en exercice, domicilié en cette
qualité au siège social,

D'AUTRE PART

Ci-après dénommée « le Preneur »

La Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon et la société La Payotte étant ci-après ensemble dénommées « les Parties ».

RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL

PREAMBULE

Dans le cadre de l'aménagement d'un espace ludique et aqua ludique situé à la base de loisirs du plan d'eau de la Riaille (Apt), la Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon a aménagé un site de 10 hectares qui propose la pratique d'activités nautiques et terrestres auprès de divers publics, visiteurs et locaux, particuliers, groupes scolaires et centres de loisirs.

Sur le site, il existe des installations mises gratuitement à la disposition des familles telles que : skate park, aires de pique-nique, espaces de jeux pour enfants, jets d'eau ; Beach Park, un parcours santé, VTT, un espace pêche, etc.

Les différentes thématiques proposées sur la base de loisirs ont pour objectifs d'établir un véritable endroit de bien être, de convivialité d'accès à tous les publics quelques soit l'âge, les contraintes de mobilité et horaires.

C'est dans ce cadre que la Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon a aménagé un snack/buvette qu'elle a donné à bail commercial à Monsieur Julien Malavard, pour le compte d'une société en cours de constitution, pour une durée de 9 années, à compter du 1^{er} juillet 2017, pour se terminer le 30 juin 2026 (ci-après dénommées « le Bail »).

Le Bail arrivant prochainement à échéance, les Parties se sont rapprochées et ont conclu, après en avoir discuté et avoir échangé quant aux droits et obligations de chacune, le présent renouvellement bail commercial portant sur les Locaux aux clauses et conditions stipulées ci-après (ci-après désignée, avec ses annexes le « Bail Renouvelé »).

ARTICLE 1 – OBJET

Par les présentes (ci-après dénommées « le Bail Renouvelé »), la Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon s'engage à donner à bail au Preneur qui l'accepte, sous les garanties ordinaires de droit et notamment conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce, pour la durée et aux charges, clauses et conditions ci-après, les biens et droits immobiliers visés à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés sis à la Base de loisirs du plan d'eau de la Riaille 84400 Apt, parcelle cadastrée n° 241 section AE, d'une superficie de **191 m²** et suivant plan (Annexe 1) composée de :

- Un bâtiment d'une surface de 97 m² environ comprenant des sanitaires PMR,
- Une véranda de 47 m²,
- Une terrasse en bois avec pergola de 22 m² environ,
- Une portion de la parcelle cadastrée n°241 attenante au bâtiment d'une surface de 250 m² environ, équipée de 3 tables en bois d'orme (cf : plan de situation Annexe 1).
- Local technique : 15 m²
- Local sanitaire : 10 m²

Le bâtiment est équipé d'un branchement électrique, d'une arrivée d'eau et est raccordé au réseau d'assainissement.

Et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du Preneur, qui déclare les connaître pour les avoir occupés, et les trouver adéquats à l'usage et aux activités auxquels il les destine et s'engageant à les rendre à son départ dans leur état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

ARTICLE 3 – DUREE

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives.

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion de sorte que le Bail prendra effet le 1^{er} juillet 2026.

Le Preneur pourra délivrer congé à l'expiration de chaque période triennale conformément à l'article L.145-4 du Code de commerce.

Il est rappelé par ailleurs que le Bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce, la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever de le transformer à usage principal d'habitation par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain..

Chaque Partie pourra notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci dans le respect des dispositions de l'article L. 145-9 du code de commerce.

Accusé de réception en préfecture 084-200040624-20260205-B-2026-01-DE Date de télétransmission : 11/02/2026 Date de réception préfecture : 11/02/2026
--

ARTICLE 4 – LOYER

4.1. Loyer initial

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer annuel en principal de 10 426,72 euros hors taxes hors charges** (dix mille quatre cent vingt-six euros et soixante-douze cents € HT/HC).

Ce loyer s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée. Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer et ses accessoires mensuellement et d'avance.

Les premiers et derniers loyers seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés "portables" au domicile du Bailleur ou de son mandataire. Le Preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au Bailleur aux échéances contractuelles.

4.2. Franchise de loyer

A titre exceptionnel et commercial, et dans la mesure où le Preneur entend réaliser des travaux dans les locaux objets du présent Bail renouvelé, le Bailleur accepte de lui consentir une franchise partielle de loyer.

Le Preneur a, à ce titre, communiqué des devis de travaux pour un montant de 36 410,56 € HT.

Le Bailleur accepte donc, sur une durée de 60 mois, et dans la limite d'un montant total de 36 410,56 €, une franchise de loyer de 606.84 € HT (36 410,56 € / 60 mois).

Le Preneur s'acquittera donc pendant une durée de 60 mois, d'un **loyer mensuel ramené à la somme de 262.05 € HT** (loyer mensuel de 868,89 € - franchise partielle de 606.84 €)

Cette franchise partielle ne s'appliquera qu'à l'issue de la réalisation des travaux, et sur présentation des factures par le Preneur.

Si les travaux devaient être d'un montant inférieur à la somme de 36 410,56 € HT objet des devis, la franchise sera réduite d'autant pour ne correspondre qu'au

montant des travaux effectivement réalisés et financés par le Preneur, sur une durée totale de 60 mois.

A titre d'illustration, si le Preneur justifie de factures pour un montant global de 25 000 € HT, la franchise partielle s'élèvera à la somme mensuelle de 416,67 € (25 000 € de travaux / 60 mois) de sorte que le loyer facturé sera de 452,22 (loyer mensuel de 868,89 € - franchise de 416,67 €) sur une période de 60 mois.

Cette franchise partielle porte sur le loyer de base hors taxes hors charges et hors indexation tel que déterminé à l'Article 4.1 ci-dessus.

Cette franchise porte exclusivement sur le loyer. Les charges, taxes, impôts et accessoires seront dus dès la Date de Prise d'Effet du Bail et resteront dus pendant la période d'application de cette franchise.

Il est également précisé que cette franchise de loyer s'analyse en un avantage commercial et ne constitue en rien la contrepartie d'une prestation de services qui serait rendue entre les Parties.

4.3. Révision

Le loyer initial ci-dessus fixé à l'article 4.1/ sera indexé sur l'indice des loyers des activités commerciales (ILC) publié au Journal Officiel par l'I.N.S.E.E.

Il sera révisé de plein droit à l'expiration de chaque période de douze mois.

Les indices à comparer lors de la première indexation seront :

- d'une part, la dernière valeur connue de l'indice retenu à la date de prise d'effet du Bail
- d'autre part, la dernière valeur connue du même indice à la date anniversaire du Bail.

Pour chacune des indexations ultérieures, les indices à comparer seront, d'une part, celui utilisé lors de la précédente date anniversaire, d'autre part, celui du même trimestre de l'année suivante.

Si l'indice I.N.S.E.E. cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel de remplacement, par un indice équivalent choisi par accord amiable entre les parties, ou, à défaut, par voie d'expertise effectuée par un seul expert, désigné soit d'un commun accord par les Parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire, rendue sur requête de la partie la plus diligente ; les frais d'expertise seraient à la charge exclusive du Preneur.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

Accusé de réception en préfecture 084-200040624-20260205-B-2026-01-DE Date de télétransmission : 11/02/2026 Date de réception préfecture : 11/02/2026
--

En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du Bail sans indemnité.

ARTICLE 5 – IMPOTS ET CHARGES

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer, sa quote-part des charges, prestations et taxes de toutes natures afférentes à l'Ensemble Immobilier ou aux Locaux, de telle sorte que le loyer payé soit net de toutes charges.

L'inventaire des catégories de charges et impôts et leur répartition entre le Preneur et le Bailleur est annexé aux présentes, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce (**Annexe 2**).

Le Preneur devra ainsi rembourser au Bailleur, en sus du loyer :

- la taxe foncière dont la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- les frais de gestion sur la taxe foncière dont la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le règlement des charges par le Preneur se fera par le versement d'une provision à régler chaque trimestre en plus du loyer.

Ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement. Pour le premier terme de location, la provision mensuelle est fixée à 50 €. Les provisions seront payables dans les conditions aux dates de paiement des loyers.

Au cas où en fin de trimestre, la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures, le Preneur s'engage à rembourser sur premier appel du Bailleur toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires.

Le Bailleur effectuera un arrêté annuel des comptes dans le délai de trois mois suivant la réédition et s'engage à fournir au preneur un décompte exact des charges locatives pour l'année écoulée.

Le Preneur devra souscrire tous les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité, et télécommunications et en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

Il fera son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats qu'il aura pu souscrire.

Le Preneur remboursera, en sus de sa participation dans les charges collectives susvisées, le coût des dépenses qui lui sont spécifiquement imputables et

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20260205-B-2026-01-DE
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026

notamment les abonnements relatifs à la fourniture et sa consommation individuelle de fluides divers (eau, électricité, chauffage, gaz, téléphone, etc.) telle qu'elle résultera de l'indication de compteurs propres aux Locaux, s'il en existe, ou à défaut, au prorata de la surface exploitée.

Dans le cas où des compteurs seraient communs à l'ensemble des locaux ou à plusieurs locaux, le coût serait réparti entre lesdits Locaux au prorata de la Surface Exploitée.

Le Preneur supportera à ses frais toutes modifications d'arrivées, de branchements, d'installations ou de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les organismes distributeurs, ainsi que leur coût d'entretien et réparation

Le locataire acquittera en sus ses impôts personnels : taxe d'habitation, contribution foncière des entreprises, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement.

Le Preneur acquittera en sus ses impôts personnels : contribution foncière des entreprises, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement.

En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges nouvelles.

Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la répartition des charges et travaux, notamment en cas de changement dans l'utilisation des parties et équipements à usage commun ainsi que plus généralement dans l'hypothèse d'une évolution de l'Ensemble Immobilier ou de modification du règlement intérieur ou du règlement régissant le foncier. Ces modifications seront portées à la connaissance du Preneur et lui seront dès lors applicables, ce que ce dernier accepte.

Par ailleurs, toute modification éventuelle du règlement de copropriété, du règlement intérieur ou de tout autre document régissant l'Ensemble Immobilier qui affecterait la répartition des charges s'imposera au Preneur dès lors que ces modifications auront été portées à sa connaissance, ce que ce dernier accepte.

En cas d'utilisation des prestations et services communs pour des besoins particuliers du Preneur, le Bailleur se réserve le droit de facturer au Preneur, qui l'accepte, les frais correspondants.

ARTICLE 6 – DESTINATION DES LIEUX

Le Preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, à l'usage exclusif de restauration rapide de plein air / buvette, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres.

ARTICLE 7 – ETAT DES LIEUX LOUES

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1, un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement par les parties dans le mois de la prise d'effet du Bail et sera annexé aux présentes (Annexe 3).

Un même état des lieux contradictoire sera réalisé :

- en cas de cession de droit au bail,
- en cas de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce,
- et en tout état de cause lors de la restitution des lieux tels que définis à l'article 14 ci après énoncé.

De convention expresse entre les Parties, l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie) sera dressé par un commissaire de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, aux frais partagés par moitié entre les Parties.

ARTICLE 8 – ENTRETIEN, TRAVAUX ET REPARATIONS

8.1. Entretien des lieux loués

Le Preneur entretiendra les Locaux en parfait état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent Bail, de manière à restituer les Locaux en parfait état en fin de Bail.

Il devra plus généralement maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des Locaux, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, mécanisme de la porte d'entrée, ainsi que plus généralement les accessoires et éléments d'équipement, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20260205-B-2026-01-DE
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026

décollements, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux.

Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux.

Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices directs ou indirects de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur quinze (15) jours après une simple notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le Preneur devra rembourser les réparations supportées par le Bailleur qui résulteraient soit du défaut d'exécution par le Preneur de l'obligation d'entretien et de réparation qui lui incombe, soit des dégradations de son fait, du fait de son personnel, de ses fournisseurs et clients survenues dans les Locaux ou l'Ensemble Immobilier.

8.2. Travaux réalisés par le Preneur en cours de Bail

Le Preneur pourra réaliser librement les aménagements et travaux intérieurs.

Il ne pourra en revanche faire réaliser dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition sur construction existante, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction touchant le gros œuvre ou la structure de l'immeuble sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

Le Preneur ne pourra donc effectuer aucun travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité, ou changeant la destination de l'Ensemble Immobilier ou comportant modification du cloisonnement, changement de distribution, démolition ou percements des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, sans avoir obtenu préalablement l'autorisation écrite et préalable du Bailleur.

Si les Locaux sont, en totalité ou partie, chauffés par un réseau intégré dans les sols ou plafonds, le Preneur a l'interdiction absolue d'effectuer tout percement susceptible de détériorer cette trame chauffante, qu'elle soit constituée de câbles chauffants, de canalisations ou autres systèmes.

Avant le tout début de travaux, le Preneur devra adresser au Bailleur un dossier comprenant :

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20260205-B-2026-01-DE
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026

- un descriptif précis des travaux et des équipements prévus comportant un calendrier détaillé,
- un dossier intégrant la prise en compte des nuisances occasionnées par la réalisation des travaux du Preneur et la mise en place des mesures de sécurité (avec l'intervention si nécessaire d'un coordinateur en matière de sécurité et de santé) notamment celles imposées par le Code du travail ; et

ainsi que, si applicables aux travaux concernés :

- un projet de demande d'autorisation administrative si la réalisation des travaux envisagés nécessite l'obtention préalable d'une telle autorisation ;
- un rapport du bureau de contrôle avant travaux confirmant la conformité des installations électriques, d'extraction d'air et de ventilation projetées, une fois les cloisonnements réalisés, avec la réglementation incendie, le Code du travail et toute autre réglementation en vigueur ;
- un rapport d'un bureau d'études techniques et du bureau de contrôle confirmant la capacité des éléments de structure de l'Ensemble Immobilier à supporter les équipements et aménagements envisagés ;
- l'accord du mandataire de sécurité, si applicable ;
- la validation des travaux d'adaptation des installations de climatisation/ventilation et de désenfumage existantes par un bureau d'étude fluides agréé par le Bailleur.

Après avoir obtenu l'accord du Bailleur, le Preneur devra faire son affaire personnelle du dépôt à son nom et de l'obtention de toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires pour la réalisation des travaux, ainsi que du paiement de toutes taxes et participations liées à ces autorisations, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations, ainsi que dans le règlement des taxes et participations susvisées.

Les travaux d'entretien courant ne seront pas soumis à la procédure d'approbation visée ci-dessus, à condition d'informer le Bailleur, quinze jours à l'avance au moins, de tous travaux ayant un impact extérieur (passage de camions, nuisances sonores, poussière) et de se conformer aux consignes qui lui seront données pour en minimiser l'importance.

Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques dès lors que ceux-ci touchent aux éléments structurels des Locaux et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Les travaux devront être exécutés, le cas échéant, sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur, dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Pendant la durée des travaux, le Preneur devra veiller à ne pas encombrer les parties communes de gravats ou détritiques, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du Bailleur. Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir à l'égard de toute personne, à raison des dommages matériels ou immatériels qui pourraient avoir été provoqués par les travaux du Preneur.

Le Preneur supportera toutes les conséquences de ses travaux et tous les frais directement ou indirectement liés aux travaux réalisés par lui.

Le Preneur informera le Bailleur de l'achèvement de ces travaux et fournira au Bailleur, à première demande de celui-ci, toutes les informations et documents nécessaires justifiant du respect des éléments indiqués au présent Article.

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur, sous réserve de l'observation de la réglementation en vigueur, à apposer sur la façade, à l'entrée de son local et à proximité immédiate de sa porte principale, une plaque d'identification, lumineuse ou non, rappelant son sigle ou son objet.

Le Preneur est en outre autorisé à faire réaliser les travaux suivants :

- agrandissement de la terrasse fermée,
- isolation de la toiture de la terrasse,
- remplacement des menuiseries,
- remplacement / déplacement du comptoir actuel,
- remplacement de la hotte aspirante,
- transformation des toilettes publics situées à l'arrière en vestiaires / sanitaires pour son personnel et possibilité d'agrandissement de la chambre froide,
- agrandissement de la terrasse extérieure.

Des devis ont été communiqués au bailleur pour la réalisation de ces travaux, pour un montant global 36 410,56 € et sont annexés aux présentes (**Annexe n°4**).

8.3. Travaux réalisés par le Bailleur en cours de Bail

Le Preneur souffrira sans indemnité, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20260205-B-2026-01-DE
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026

qui seront exécutés dans les Locaux ou dans l'Immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait vingt et un (21) jours, mais sous réserve que le Preneur ne soit pas empêché de continuer à exercer ses activités à cause desdits travaux.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts afin de réaliser les travaux avec célérité, sauf urgence ou impossibilité technique ou administrative.

Dans tous les cas, le Preneur devra supporter, sans indemnité de la part du Bailleur, toutes les modifications que ce dernier jugera à propos d'apporter tant à l'intérieur de l'Immeuble qu'à l'aspect extérieur de l'Immeuble, tant que ces modifications n'empêchent pas le Preneur de jouir des Locaux, et ce par dérogation à l'article 1723 du Code civil.

Le Preneur devra souffrir tous travaux qui seraient exécutés sur la voirie ou sur les immeubles voisins, ainsi que tous travaux qui seraient réalisés par les autres occupants de l'Immeuble, ou du fait de la loi ou d'une autorité administrative, quelle que soit la gêne qu'il puisse en résulter pour lui et quelle qu'en soit la durée, sans indemnité ni recours contre le Bailleur.

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 serait 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 pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc... Dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

8.4. Travaux imposés par l'administration

Le Preneur supportera la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative liés à son activité ou à son occupation des Locaux, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Il procédera à ses frais et risques, sans préjudice des éventuelles autorisations préalables du Bailleur qu'il aurait à obtenir, à tous travaux de mise en conformité ou de mise aux normes avec les lois, règlements et prescriptions administratives actuelles et futures qui pourraient être nécessaires au titre de son activité ou de son occupation des Locaux ou qui seraient nécessaires pour mettre les Locaux en conformité (notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, la réglementation du travail et de l'urbanisme, la réglementation relative aux établissements recevant du public, le Code du travail, la réglementation relative aux personnes à mobilité réduite, les moyens de lutte contre l'incendie, la protection de l'environnement, la réglementation relative aux installations classées

Accusé de réception en préfecture
094-200040624-20260205-B-2026-01-DE
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026

pour la protection de l'environnement si elle est applicable, la surveillance et le gardiennage de l'Immeuble, l'amélioration des performances environnementales et énergétiques afférents aux Locaux ou à ses l'activité) quelles qu'en soient la cause, la nature et l'importance, à la seule exception des travaux visés à l'article 606 du Code civil, de façon à ce que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée en aucun cas. Il devra justifier au Bailleur l'achèvement et la conformité de ces travaux aux réglementations en vigueur.

8.5. Améliorations

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, en fin de jouissance, la propriété du Bailleur, sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, ce que le Bailleur ne pourra faire pour les travaux qu'il a autorisés. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront au choix du Preneur sa propriété et devront être enlevés par lui lors de sa sortie s'il le souhaite, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objet des présentes, en état après cet enlèvement.

8.6. Réparations

Les Parties sont convenues que la charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux,

- liées à l'usure normale et à la vétusté ou la force majeure,
- rendues nécessaires par son propre fait, du fait d'un tiers,

dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des locaux et plus généralement toutes les grosses réparations intéressant l'Immeuble dans sa structure et sa solidité générale, toutes les réparations résultant de vétusté, d'un cas fortuit ou de force majeure, d'un vice caché ou de construction qui demeurent aux frais exclusifs du Bailleur.

Le Bailleur conservera donc à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations, relevant de l'article 606 du Code civil, et plus généralement les grosses réparations intéressant l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,

- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des locaux avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil et/ou qu'ils ne sont pas liés à l'activité du Preneur,
- les dépenses de remplacements, réparations et travaux rendues nécessaires du fait d'un tiers, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses de remplacements, réparations et travaux rendues nécessaires par - vice de construction ou vice caché ou cas de force majeure ou dégradations de son fait.

8.7. État récapitulatif des travaux réalisés ou envisagés

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 et complété par l'article R. 145-35 du Code de commerce, il est annexé aux présentes un état récapitulatif des travaux effectués sur les trois (3) dernières années et leurs coûts et l'état prévisionnel des travaux qu'il entend réaliser sur les trois (3) années à venir et leur coût prévisionnel (**Annexe n°5**).

ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

9.1. Conditions générales de jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux de manière raisonnable.

Les Locaux devront être constamment garnis de meubles et matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du Bail.

Le Preneur devra maintenir l'occupation des Locaux de façon continue et en assurer leur exploitation permanente.

Le Preneur devra respecter la désignation des Locaux telle que décrite à l'Article 2 des présentes.

Le Preneur prêtera attention au bon comportement de son personnel, de ses visiteurs et de ses clients, étant entendu, qu'il sera tenu responsable de toute dégradation commise dans Locaux par ces derniers.

Le Preneur s'interdit d'introduire dans les Locaux des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'Immeuble.

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20260205-B-2026-01-DE
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026

Le Preneur devra assurer la surveillance et le gardiennage des Locaux et de son matériel et mobilier et souscrira tout contrat approprié à cet effet dont il devra justifier au Bailleur à première demande de ce dernier.

Le Preneur s'engage à ne pas faire supporter au sol et au plancher une charge supérieure à sa résistance.

Le Preneur s'engage à respecter les capacités maximums d'accueil des Locaux, telles que résultant de la réglementation applicable.

Le Preneur renonce au bénéfice des dispositions de l'article 1719, paragraphes 2, 3 et 4 du Code civil sous réserve que le trouble de jouissance subi par le Preneur ne résulte pas d'une faute du Bailleur. Le Preneur renonce également à la garantie des vices cachés telle qu'elle résulte de l'article 1721 du Code civil.

9.2. Respect des règlements applicable à l'Immeuble – trouble de voisinage - déchets

Le Preneur devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement intérieur, du cahier des charges ou de tout document régissant l'Immeuble, s'ils existent ou venaient à exister, et dont copie lui sera alors communiqué par le Bailleur.

Il devra également se conformer à toute réglementation à laquelle l'Immeuble serait assujéti.

Le Bailleur se réserve le droit d'apporter auxdits règlements et documents toutes modifications. Ces modifications, ainsi que, le cas échéant, tout autre règlement applicable, s'imposeront au Preneur, ainsi que celui-ci le reconnaît, dès qu'ils auront été portés à sa connaissance.

Le Preneur devra veiller à ce que son activité ne fasse l'objet d'aucune plainte ou réclamation de la part de tiers ; il fera en conséquence son affaire personnelle des griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet et le garantira de toutes les conséquences qui pourraient en résulter pour ce dernier.

Le Preneur s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement.

Si ses activités devaient le conduire à utiliser des produits présentant un danger à ce titre, il s'engage à prendre toutes dispositions pour que leur stockage, leur utilisation, leur enlèvement, etc., se fassent sans atteinte sur l'environnement et conformément à la réglementation applicable.

Le Preneur respectera strictement pour l'enlèvement de ses déchets, les consignes et l'organisation mises en place par le Bailleur, si elle existe, s'interdisant tout stockage, même provisoire, en dehors des emplacements destinés à cet effet.

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20260205-B-2026-01-DE
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026

Il lui appartiendra en outre de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, etc...

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation de son activité, le Preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les Locaux.

Il aura à sa charge toutes transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part de voisins ou de tous tiers que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

ARTICLE 10 – VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur devra laisser les représentants du Bailleur visiter les Locaux donnés à Bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du Bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du Bail.

Le Preneur devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du Bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du Bailleur.

ARTICLE 11 – ASSURANCES

Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de foudre, de dégâts des eaux et de catastrophes naturelles couvrant le mobilier, le matériel, les marchandises qui pourraient garnir les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux (pollution notamment) de toute nature, physique, chimique, biologique, inhérents à son activité professionnelle et à son occupation sur le site.

Accusé de réception en préfecture
094-200040624-20260205-B-2026-01-DE
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026

Il devra justifier sans délai de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

Le Bailleur déclare avoir contracté auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de foudre et de dégâts des eaux couvrant le bâtiment et s'engage à le justifier à première demande du preneur.

Le Preneur ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le Bailleur de tout vol qui pourrait être commis sur le site. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages-intérêts au Bailleur de ce chef, sauf faute de sa part ou de ses préposés.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les normes et règlements de sécurité exigés par les compagnies d'assurances, tant pour les bâtiments que pour leur contenu ou les personnes pénétrant sur le site, et à informer le Bailleur de chaque incident.

Le Preneur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs, au titre de ses risques assurés, à tous recours contre le Bailleur du fait de la destruction totale ou partielle de tous agencements et installations, matériels et marchandises en général, soit du fait de leur détérioration, soit du fait de la privation ou du trouble de jouissance des lieux et même en cas de perte partielle de son fonds de commerce.

En contrepartie, le Bailleur, au titre de ses risques assurés, renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tous recours ou actions contre le Preneur et ses assureurs.

ARTICLE 12 – DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du Bailleur, le présent Bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur pourra obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, ou demander la résiliation du bail, sauf si la faute est imputable au preneur.

ARTICLE 13 – TRANSMISSION DU CONTRAT

13.1. Cession du bail et sous location

Le Preneur ne pourra céder ou sous-louer son droit au présent Bail sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20260205-B-2026-01-DE
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026

Il pourra cependant céder à son successeur dans son fonds de commerce, en restant garant et solidaire de son cessionnaire jusqu'à la date anniversaire du bail.

Le Bailleur autorise cependant le Preneur à sous-louer les locaux objets du présent Bail à des sociétés filiales ou à des sociétés de son groupe, ou ayant un lien de capital avec l'un de ses actionnaires, sous réserve d'en avoir préalablement été informé par lettre recommandée, étant précisé que le Preneur continuera d'assumer l'intégralité des clauses du Bail.

Dans cette hypothèse, le Preneur est dispensé d'appeler le Bailleur à concourir à l'acte de sous-location

13.2. Fusion, scission, apport partiel d'actif et transmission universelle du patrimoine

En-cas de fusion ou scission de sociétés, d'apport partiel d'actif, ou de transmission universelle du patrimoine, la société issue de la fusion ou de la scission, ou bénéficiaire de l'apport ou de la transmission universelle du patrimoine devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

ARTICLE 14 – RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur devra rendre les locaux loués en bon état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par rapport à l'état des lieux dressé contradictoirement par les parties.

A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués conformément à l'article L. 145-40-1 du code de commerce.

Dans les six mois précédents son départ, le Preneur s'engage à laisser visiter les locaux loués par un éventuel futur locataire durant les jours ouvrables de 9h00 à 11h00. Pendant cette même période, il autorise le Bailleur à apposer un panneau publicitaire aux fins d'une nouvelle location ou d'une mise en vente.

ARTICLE 15 – RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

15.1. Etat des risques et pollutions

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques naturels, technologiques et sismiques.

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20260205-B-2026-01-DE
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026

Un état des risques et pollution est annexé aux présentes (**Annexe 6**).

En outre, le Bailleur étant tenu d'informer par écrit le Preneur de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 du Code de l'environnement ou L. 128-2 du Code des assurances survenu, pendant la période où il a été propriétaire des Locaux ou dont il a été lui-même informé en application des précédentes dispositions.

Le Bailleur déclare que les Locaux n'ont, à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement et en application de l'article L.125-6 du Code de l'environnement, les informations rendues publiques par l'Etat sur la pollution des terrains sur lesquels sont édifiés les Locaux ont été transmises au Preneur.

15.2. Diagnostic performance énergétique (DPE)

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur a remis à l'occupant, avant la prise de possession, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-1 du même code. (**Annexe 7**).

Il est rappelé que le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative et le Preneur ne pourra exercer aucun recours à l'encontre du Bailleur à ce titre.

15.3. Amiante (DTA)

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au bailleur de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Conformément aux dispositions des articles R 1334-17 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'Immeuble dans lequel sont situés les Locaux et qu'un « DTA - Dossier Technique Amiante » a été constitué (**Annexe 8**).

ARTICLE 16 – DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du Bail à la charge du Preneur, ce dernier versera au Bailleur à la date de signature du Bail, une somme égale à un mois de Loyer hors taxes, hors charges, à titre de dépôt de garantie, soit 868,89 €.

Il est rappelé que le Bailleur détient actuellement la somme de 700 € entre ses mains, versée au titre du Bail Initial.

Par conséquent, le Preneur verse ce jour, la somme de 168,89 € afin de compléter le montant entre les mains du Bailleur, de façon à ce que le dépôt de garantie corresponde à un mois de loyer hors taxes hors charges

Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur dans le cadre de l'exécution du Bail, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause d'indexation ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

En aucun cas, le Preneur ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

ARTICLE 17 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou indemnité d'occupation, et/ou charges ou impôts et taxes et/ou accessoires à leur échéance ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions et obligations du Bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement général de l'Ensemble Immobilier ou du règlement de copropriété et un (1) mois après un commandement de payer ou une simple sommation d'exécuter visant la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Accusé de réception en préfecture
094-200040624-20260205-B-2026-01-DE
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du Preneur.

ARTICLE 18 – RENONCIATION A LA REVISION POUR IMPREVISION

Chacune des parties est pleinement informée des dispositions de l'article 1195 du Code civil, et accepte le risque lié à tout changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du présent contrat qui rendrait l'exécution de celui-ci excessivement onéreuse pour elles.

En conséquence, les parties, ensemble et séparément, renoncent expressément à exercer toute action en révision pour imprévision telle que définie audit article.

ARTICLE 19 - DROIT DE PRÉFÉRENCE

Conformément à l'article L. 145-46-1 du code de commerce, le Preneur bénéficiera sur les Locaux d'un droit de préemption dans les conditions énoncées audit article que les Parties entendent expressément appliquer au besoin par adoption volontaire, ainsi que dans tous les cas de transfert de propriété de l'Ensemble Immobilier non visés par ledit article.

Ce droit de préemption s'appliquera ensuite à toute vente successive à l'encontre de chaque propriétaire venu aux droits du Bailleur.

ARTICLE 20 - MODIFICATIONS – TOLERANCES – PERSONNALITES

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit signé par les Parties.

Toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin.

Si le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie des Locaux, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail, sous réserve de la communication au Preneur, lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de l'identité du nouveau propriétaire avec justificatif.

ARTICLE 21 - FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le Preneur règlera tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

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

ARTICLE 22 - ATTRIBUTION DE COMPETENCE

L'ensemble des litiges relatifs à la validité, l'exécution, l'inexécution, l'interprétation ou la nullité du Bail ou de ses suites relèveront de la compétence du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Locaux.

ARTICLE 23 – ELECTION DE DOMICILE

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

- le Preneur : dans les Locaux
- le Bailleur : en son siège social.

ARTICLE 24 - MENTION LEGALE D'INFORMATION

Les informations recueillies dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions, par le présent contrat, du bailleur ou de son mandataire. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, le Preneur bénéficie d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui le concernent. Pour exercer ces droits, il peut s'adresser au Bailleur à l'adresse figurant en tête des présentes.

Fait à _____,

Le _____,

En deux (2) exemplaires originaux remis à chacune des Parties qui reconnaît l'avoir reçu.

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20260205-B-2026-01-DE
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026

Pour la Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon
Le Président, Gilles Ripert

Pour la société La Payotte
Julien Malavard

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20260205-B-2026-01-DE
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plan des locaux loués

Annexe 2 : Inventaire des charges et impôts (article L. 145-40-2)

Annexe 3 : État des lieux

Annexe 4 : Devis de travaux

Annexe 5 : État récapitulatif des travaux réalisés ou envisagés

Annexe 6 : Plan de prévention des risques naturels et technologiques

Annexe 7 : DPE

Annexe 8 : DTA

ANNEXE 1
PLANS

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20260205-B-2026-01-DE
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026

ANNEXE 2

INVENTAIRE DE REPARTITIONS DE CATEGORIES DE CHARGES ET IMPÔTS - ARTICLE L.145-40-2 DU CODE DE COMMERCE

Seules seront refacturées au preneur, au titre des charges et impôts les sommes suivantes :

- Taxe foncière bâtie dont Taxe enlèvement ordures ménagères
- Frais gestion taxe foncière bâtie dont Taxe enlèvement ordures ménagères
- Toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement

ANNEXE 3
ETAT DES LIEUX D'ENTREE

A annexer dès réalisation

ANNEXE 4
DEVIS DES TRAVAUX DU PRENEUR



Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20260205-B-2026-01-DE
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026

ANNEXE 5
ETAT DES TRAVAUX

Etat prévisionnel des travaux envisagés dans les trois (3) années à venir :

Néant

Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois (3) dernières années :

Néant

ANNEXE 6

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS



Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20260205-B-2026-01-DE
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026

ANNEXE 7
DPE

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20260205-B-2026-01-DE
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026

ANNEXE 8

DTA



Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20260205-B-2026-01-DE
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20260205-B-2026-01-DE
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026