Envoyé en préfecture le 21/12/2020
Reçu en préfecture le 21/12/2020
Affiché le
ID : 059-200030633-20201216-2020_128-DE

Communauté d'Agglomération Caudrésis-Catésis

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 16 décembre 2020 – 18h00

Délibération n°2020/128
Date de convocation : 08 décembre 2020
Nombre de conseillers en exercices : 73

Avesnes-Les-Aubert
Bazuel
Beaumont-en-Cis
Beauvois-en-Cis
Bertry
Béthencourt
Bévillers
Boussières-en-Cis
Briastre
Busigny
Carnières
Catillon-sur-Sambre
Cattenières
Caudry
Caullery
Clary
Dehéries
Élincourt
Estourmel
Fontaine-au-Pire
Haucourt-en-Cis
Honnechy
Inchy
La Groise
Le Cateau-Cambrésis
Le Pommereuil
Ligny-en-Cis
Malincourt
Maretz
Maurois
Mazinghien
Montay
Montigny-en-Cis
Neuvilly
Ors
Quiévy
Rejet-de-Beaulieu
Reumont
Saint-Aubert
Saint-Benin
Saint-Hilaire-Lez-Cambrai
Saint-Souplet-Escaufourt
Saint-Vaast-en-Cis
Troisvilles
Villers-Outréaux
Walincourt-Selvigny

L'an deux mille vingt, le 16 décembre 2020 à dix-huit heures, les membres du conseil de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis - Catésis se sont réunis au Val du Riot de Caudry, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Serge SIMEON, Président de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis - Catésis.

Étaient présents (47 titulaires et 4 suppléants) :

BASQUIN Alexandre, PORTIER Carole, BACCOUT Fabrice, HERBET Yannick, GAVE Nathalie, OLIVIER Jacques, DUDANT Pierre-Henri, LOIGNON Laurent, MARECHALLE Didier, GOURMEZ Nicole, HOTTON Sandrine, FORRIERES Daniel, BONIFACE Didier, BRICOUT Frédéric, COLLIN Denis, MATON Audrey, MÉRY-DUEZ Anne-Sophie, POULAIN Bernard, RICHOMME Liliane, THUILLEZ Martine, TRIOUX COURBET Sandrine, GOETGHELUCK Alain, HAPPE Laurent (S), PLET Bernard, GERARD Jean-Claude, GOSSART Jean-Marc (S), PLUCHART Christophe (S), BASQUIN Etienne, DEMADE Aymeric, CLERC Sylvie, DAVOINE Matthieu, MODARELLI Joseph, SIMEON Serge, MERIAUX Christelle, KEHL Didier, DUBUIS Bernadette, HENNEQUART Michel, RIBES-GRUERE Laurence, GOURAUD Francis, HAVART Ludovic, VILLAIN Bruno, CANONNE Sylvie (S), NOIRMAIN Augustine, GERARD Pascal, GODELIEZ NICAISE Véronique, DEFAUX Maurice, QUONIOU Henri, JUMEAUX Stéphane, RICHARD Jérémy, DOERLER-DESENNE Axelle, QUEVREUX Patrice

Membres absents (15) :

WAXIN Vincent, MACAREZ Jean-Félix, MÉRESSE DELSARTE Virginie, LESNE Jacques, LEDUC Brigitte, DOYER Claude, PELLETIER Gilles, LAUDE Pierre, BONIFACE Patrice, LEFEBVRE Bertrand, COULON Laurent, LEONARD Julien, PLATEAU Marc, MAILLY Chantal, MÉLI Jérôme

Membre ayant donné procuration (11) :

SOUPLY Paul à DUDANT Pierre-Henri, BALÉDENT Matthieu à BRICOUT Frédéric, BERANGER Agnès à BRICOUT Frédéric, HISBERGUE Antoine à THUILLEZ Martine, PRUVOT Brigitte à RICHOMME Liliane, RIQUET Alain à BONIFACE Didier, DÉPREZ Marie-Josée à DUDANT Pierre-Henri, GRENIER Brigitte à DAVOINE Matthieu, MANESSE Joëlle à SIMEON Serge, PAQUET Pascal à DEMADE Aymeric, RICHEZ Jean-Pierre à QUONIOU Henri

Monsieur RICHARD Jérémy est élu secrétaire de séance.

Envoyé en préfecture le 21/12/2020
Reçu en préfecture le 21/12/2020
Affiché le
ID : 059-200030633-20201216-2020_128-DE

Délibération n°2020/128 : **Portant approbation du bail commercial entre la Société « Estaminet de JB » et la Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis pour l'exploitation de l'Estaminet de l'Ermitage situé au lieu-dit « Bois l'Évêque » à Ors (59360)**

Monsieur le Président expose :

Depuis le 1er avril 2012, la SARL Estaminet de l'Ermitage représentée par son gérant Monsieur Bruno JUSKIEWSIKI loue l'immeuble sis route départementale 959 à Ors (59360) cadastré section A53 et A54. Ce bien avait été initialement conclu par la Communauté de Communes Haute Sambre et Bois l'Evêque pour une durée de neuf ans renouvelables tacitement.

Par courrier reçu le 13 novembre 2020, M. JUSKIEWSIKI a fait part de sa volonté de prendre sa retraite dès la cession de son fonds de commerce conclue.

Les futurs acquéreurs, M. et Mme FARDEL, ont transmis leur projet de reprise par courrier électronique daté du 27 novembre 2020. Ils souhaitent maintenir les activités de restaurations, banquets, réceptions, anniversaires, tourismes sur le site. À ce titre, ils sollicitent un nouveau bail commercial afin d'exploiter le fonds de commerce de l'Estaminet de l'Ermitage.

Considérant que M. Patrice QUIEVREUX n'a pas pris part au débat et au vote concernant la présente délibération,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code du commerce, dont les articles L145-1 et suivants,

Vu le projet de bail commercial pour l'exploitation de l'Estaminet de l'Ermitage annexé à la présente délibération,

Vu le courrier de M. Bruno JUSKIEWSIKI reçu le 13 novembre 2020,

Vu le courriel de M. et Mme FARDEL daté du 27 novembre 2020,

Il est proposé au Conseil Communautaire :

- **D'approuver la location de l'immeuble l'Estaminet de l'Ermitage situé au lieu-dit « Bois l'Évêque » à sis route départementale 959 à Ors (59360) cadastré section A53 et A54 ;**
- **D'autoriser Monsieur le Président à négocier les termes du bail commercial tel qu'annexé à la présente délibération ;**
- **D'autoriser Monsieur le Président à signer le bail commercial, ainsi que tout document nécessaire à sa bonne exécution.**

Adoptée à l'unanimité

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de l'envoi en Sous-Préfecture
Le 21 décembre 2020 et de la publication le
21 décembre 2020
Vu,

Pour expédition conforme
Beauvois-en-Cis, le 21 décembre 2020

Le Président de séance,
Maire du CATEAU-CAMBRÉSIS
Conseiller Régional

Serge SIMEON

IMPORTANT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Conformément à l'article R421 – 1 du code de justice administrative, le tribunal administratif de Lille peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de sa date de notification et/ou de sa publication.

Envoyé en préfecture le 21/12/2020
Reçu en préfecture le 21/12/2020
Affiché le
ID : 059-200030633-20201216-2020_128-DE

Annexe 2020/128 : ***Projet de bail commercial pour l'exploitation de l'Estaminet de l'Ermitage à Ors (59360), lieu-dit « Bois l'Évêque »***

Communauté d'Agglomération Caudrésis-Catésis

BAIL COMMERCIAL POUR L'EXPLOITATION DE L'ESTAMINET DE L'ERMITAGE

Toute correspondance est à adresser à Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis
Rue Victor Watremez - RD 643 - ZA le bout des dix-neuf - 59157 BEAUVOIS-EN-CIS - FRANCE
☎ 03 27 75 84 79 secretariat@caudresis-catesis.fr

Sommaire

Article 1 : Désignation des biens loués 3
Article 2 : Durée du bail 4
Article 3 : Destination 4
Article 4 : Charges et conditions 4
Article 5 : Contributions et charges diverses du PRENEUR 6
Article 6 : Assurances 6
Article 7 : Règlements de ville et de police 7
Article 8 : Loyers et charges 7
Article 9 : Caution bancaire 8
Article 10 : Indexation du loyer 8
Article 11 : Charges, taxes et prestations 9
Article 12 : Déclaration du BAILLEUR 9
Article 13 : Droit de préférence du PRENEUR 9
Article 14 : Clause résolutoire 10
Article 15 : Frais et honoraires 10
Article 16 : Élection de domicile 10

Envoyé en préfecture le 21/12/2020
Reçu en préfecture le 21/12/2020
Affiché le
ID : 059-200030633-20201216-2020_128-DE

Entre les soussignés :

La Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis, sise Rue Victor WATREMEZ – RD 643 – ZA le bout des dix-neuf à Beauvois-en-Cambrésis (59157), représentée par Monsieur le Président, Serge Siméon, ci-après le BAILLEUR,

Et

La société à responsabilité limitée « L'Estaminet JB », sise route départementale 959 à Ors (59360) représentée par Madame Caroline et Monsieur Grégory FARDEL, ci-après le PRENEUR,

Sans que ces dénominations, en cas de pluralité de bailleurs ou de locataires, puissent nuire au caractère conjoint et solidaire des obligations qui leur incombent. Cette solidarité étant ici expressément stipulée et acceptée.

Préambule :

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte les locaux (ci-après désignés « les LOCAUX ») conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce et dans les conditions définies aux présentes.

Les Parties conviennent expressément et irrévocablement que l'ensemble des locaux loués est régi par ledit statut des baux commerciaux.

Par les présentes, le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR les lieux ci-après désignés.

Article 1 : Désignation des biens loués

Les locaux objets des présentes se situent dans un immeuble sur les parcelles cadastrées section A53 et A54 sises Route Départementale 959 à Ors (59360) et comprennent :

- En sous-sol :
  - Une cave : 18,00 m2.
- Au rez-de-chaussée :
  - Une boutique : 18,97 m2 ;
  - Une cuisine : 17,12 m2 ;
  - Des cabinets d'aisance : 09,44 m2 ;
  - Bar-restaurant : 45,10 m2.
- À l'étage :
  - Salle restaurant/séminaires : 40,48 m2 ;
  - Un bureau : 16,80 m2 ;

Soit une superficie totale de 165,91 m2.

Les biens immobiliers ainsi loués aux termes du présent acte seront ci-après dénommés les « LOCAUX LOUÉS »

Il est précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des LOCAUX LOUÉS ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du PRENEUR, celui-ci déclarant bien connaître les locaux loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve.

Un état des lieux d'entrée a été effectué contradictoirement ce jour entre les parties qui demeure ci-après annexé.

Jusqu'à ce que le PRENEUR dispose d'un nouveau domicile, les biens immobiliers seront partiellement affectés à un usage d'habitation, formant un tout indivisible avec le local commercial, l'ensemble restant soumis à la législation sur les baux commerciaux.

Ce local d'habitation est situé au premier étage et comporte deux pièces principales. Il est expressément convenu que ce local d'habitation ne pourra être occupé que par M. et Mme FARDEL, sa famille ou ses proches.

Conformément à la réglementation en vigueur, les surfaces affectées à l'habitation ne pourront servir aux activités commerciales du PRENEUR, même au titre de réserves, permanentes ou temporaires.

Article 2 : Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er février 2021 au jour de la signature des présentes.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-9 du code de commerce, le PRENEUR seul aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve d'en informer le BAILLEUR au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Article 3 : Destination

Les locaux loués devront être affectés à l'usage de café-restaurant, repas d'affaires, séminaires et vente de produits locaux, à l'exclusion de toutes autres.

Par dérogation au paragraphe ci-dessus, l'étage sera destiné à l'usage d'habitation des représentants du PRENEUR et ce, jusqu'à ils trouvent un nouveau logement.

Le cas échéant, les représentants du PRENEUR s'engagent à faire connaître sans délais l'adresse de ce nouveau logement par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette notification vaudra fin d'affectation de l'étage à un usage d'habitation. L'étage sera automatiquement affecté aux activités commerciales de la sociétés visées au premier paragraphe du présent article.

Article 4 : Charges et conditions

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que les parties s'obligent à exécuter.

4.1. Entretien et réparation

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en état normal d'entretien et de réparations locatives, le BAILLEUR conservant à sa charge les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires liés, le cas échéant, à la réalisation de ces travaux, les travaux destinés à remédier à la vétusté, les travaux de mise en conformité avec la réglementation des locaux loués ou de l'immeuble dont ils dépendent dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606.

Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR demeure ci-après annexé.

De même, demeurent annexés au présent bail les budgets et coûts prévisionnels de travaux devant intervenir au cours de la première période triennale ainsi qu'un état récapitulatif avec indication de leur coût des travaux réalisés au cours des trois exercices antérieurs. Un nouveau budget prévisionnel devra être fourni par le BAILLEUR au PRENEUR à chaque échéance triennale.

Enfin, en cours de bail, le BAILLEUR, devra informer le PRENEUR des charges, taxes et redevances nouveaux.

À sa sortie, le PRENEUR restituera les lieux en état normal d'entretien et de réparation locative.

Envoyé en préfecture le 21/12/2020
Reçu en préfecture le 21/12/2020
Affiché le
ID : 059-200030633-20201216-2020_128-DE

Un état des lieux de sortie contradictoire sera effectué entre les parties et ce, à frais partagés entre les parties s'il est dressé par huissier.

4.2. Travaux

Le PRENEUR pourra faire dans les lieux loués tous travaux autorisation écrite préalable du BAILLEUR, y compris les travaux pouvant affecter le gros-œuvre ou la façade de l'immeuble, sous réserve d'avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires, le tout afin que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le PRENEUR est d'ores et déjà autorisé à effectuer dans les locaux loués les travaux dont le descriptif est annexé au présent bail.

Pour les travaux touchant au gros-œuvre de l'immeuble, le BAILLEUR pourra exiger qu'ils soient effectués sous la surveillance de son architecte, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Tous travaux, transformations, embellissements, améliorations, installations ou constructions faites pas le PRENEUR et ayant le caractère d'immeuble au sens de l'article 525 du code civil, deviendront, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété définitive du BAILLEUR sans indemnité de part ni d'autre.

4.3. Amiante, prescriptions légales ou administratives relatives à la sécurité

Le BAILLEUR déclare et garantit que les locaux loués ne contiennent pas d'amiante et sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont actuellement en vigueur.

Par ailleurs, le BAILLEUR s'engage à faire effectuer, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes.

4.4. Information sur les risques naturels et technologiques majeurs

En application de l'article L. 125-5, I du code de l'environnement, le bailleur déclare :

- que l'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5, III du code de l'environnement et arrêtant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer sur les risques majeurs est intervenu pour le département du Nord le 23 juillet 2020 ;
- que la Commune d'Ors fait partie des communes où s'applique cette obligation. En effet, selon l'arrêté préfectoral du 28 mars 2018, la commune d'Ors est concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Ces déclarations sont reprises dans l'état des risques joint en annexe.

Concernant la déclaration relative aux sinistres ayant donné lieu à une indemnisation au titre des catastrophes naturelles et/ou technologiques : en application de l'article L. 125-5, IV du code de l'environnement, ou technologiques (C. assur., art L. 128-2).

Le PRENEUR déclare avoir été parfaitement informé de cette situation et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

4.5. Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique sera remis au PRENEUR conformément à la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, au plus tard le jour de la prise d'effet du présent bail.

4.6. Enseigne

Le BAILLEUR autorise dès à présent le PRENEUR à installer librement toute enseigne de son choix en façade des lieux loués sous la seule réserve de l'obtention des éventuelles autorisations administratives requises.

4.7. Occupation – jouissance

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille selon la destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, par son fait ou celui du personnel qu'il emploie, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles et matériels en valeur et quantité suffisante pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges et conditions du présent bail.

4.8. Cession – Sous-location

En application de l'article L. 145-16 du code commerce, le PRENEUR pourra librement céder son droit au bail uniquement à l'acquéreur de son fonds de commerce, à l'exclusion de tout autre tiers.

En cas de volonté du PRENEUR de céder son fonds de commerce, celui-ci informera par lettre recommandée le BAILLEUR dans les plus brefs délais. Une fois l'identité de l'acquéreur connue, le PRENEUR en informera par écrit le BAILLEUR au moins trois mois avant. Le futur acquéreur transmettra son projet au BAILLEUR une semaine après la signature du compromis de vente du fonds de commerce.

Toute cession du seul droit au bail sans accord préalable, exprès et écrit du BAILLEUR est interdite.

Il est toutefois précisé que le droit au bail sera automatiquement transmis en cas de fusion ou d'apport partiel d'actif à la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport.

Il en est de même en cas de scissions ou de transmissions universelles du patrimoine.

En tout état de cause, en cas de cession, un état des lieux contradictoire sera dressé par huissier entre d'une part, le BAILLEUR et le Cédant et d'autre part, le Cessionnaire et le BAILLEUR et ce, aux frais partagés par moitié par les parties respectivement concernées.

Conformément à l'article L. 145-31 du code de commerce, toute sous-location partielle ou totale est interdite.

4.9. Visite des lieux

En cours de bail, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou architectes pénétrer dans les lieux loués et les visiter toutes les fois que cela paraîtra utile, mais sans que ces visites puissent être abusives et à condition d'en avoir été informé par écrit par le BAILLEUR au moins quatre-vingt-seize heures à l'avance.

Le BAILLEUR pourra également, et sous les mêmes conditions d'information préalable du PRENEUR, faire visiter les lieux loués par d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du PRENEUR.

Article 5 : Contributions et charges diverses du PRENEUR

Le PRENEUR acquittera exactement les contributions personnelles mobilières auxquelles il est assujetti, notamment la taxe professionnelle et, d'une manière générale, tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera personnellement assujetti relativement aux locaux présentement loués.

Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et opérer les règlements de telle sorte que celui-ci ne puisse en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR paiera sa consommation d'eau, de gaz, d'électricité, la location et l'entretien des compteurs.

Article 6 : Assurances

6.1. Assurances souscrites par le BAILLEUR

Le BAILLEUR contractera auprès, d'assurance pour garantir les dommages aux biens et risques annexes

Cette assurance couvrira notamment lesdits biens contre les événements suivants :

Envoyé en préfecture le 21/12/2020
Reçu en préfecture le 21/12/2020
Affiché le
ID : 059-200030633-20201216-2020_128-DE

- Incendie et risques annexes ;
- Dégâts des eaux ;
- Dommages électriques ;
- Événement climatique ;
- Effondrement ;
- Ouvrages d'art et génie civil ;
- Catastrophes naturelles.

6.2. Assurances souscrites par le PRENEUR

Le PRENEUR sera tenu de contracter, auprès, d'assurance permettant de garantir sa responsabilité à l'égard du BAILLEUR et des tiers, victimes d'accidents ou de dommages causés par ses activités professionnelles.

Le PRENEUR fera également garantir sa responsabilité civile à l'égard des tiers, sa privation de jouissance, les frais de démolition et de déblais ainsi que les recours de voisins et des tiers.

Le PRENEUR devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail et justifier du paiement des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

6.3. Renonciation à recours

Le BAILLEUR renonce à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs, et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre le PRENEUR et ses assureurs en cas de sinistre consécutif aux événements précités.

Par réciprocité, le PRENEUR renonce à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs, et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre le BAILLEUR et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties ci-dessus et à hauteur des montants indemnisés.

6.4. Déclaration des sinistres

Le PRENEUR devra déclarer sans délai à son assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués dont il aurait connaissance. Cette déclaration qui pourra être verbale ou téléphonique, devra être confirmée par écrit dans les huit jours de la survenance du sinistre.

Article 7 : Règlements de ville et de police

Le PRENEUR devra observer tous les réglements de police, de voirie ou autres dont les locataires sont et pourront être tenus. En particulier, le PRENEUR entretiendra la propreté des trottoirs et caniveaux par temps de neige et de gel et assurera l'écoulement normal des eaux à travers tous tuyaux de descente d'égouts et gargouilles affectés aux lieux loués.

Article 8 : Loyers et charges

8.1. Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges/hors taxes de 6 000 (six milles) euros, TVA au taux en vigueur en sus.

8.2. Termes

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer au BAILLEUR, par mois et d'avance.

Le PRENEUR versera, en outre, en même temps que chaque terme de loyer, une provision représentant un quart du montant estimé par le BAILLEUR des charges, prestations et taxes locatives visées à l'article 11 - Charges et Prestations ci-après.

A titre indicatif, le BAILLEUR informe le PRENEUR que la provision pour charges dont le paiement sera demandé à la prise d'effet du bail est évaluée à _____ (_____) euros hors taxes par an pour l'année en cours.

À cet égard, le BAILLEUR a communiqué au PRENEUR le montant des charges de fonctionnement relatives aux locaux loués au titre de la dernière année civile close.

Ainsi qu'il est dit plus haut, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR demeure ci-après annexé.

Les versements provisionnels feront l'objet d'un état récapitulatif annuel et d'une régularisation annuelle sur présentation des justificatifs, avec réajustement des appels de charges trimestriels en fonction des charges réelles.

Cet état récapitulatif annuel sera communiqué au PRENEUR au plus tard au 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

Article 9 : Caution bancaire

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant et notamment le règlement des loyers et charges, le PRENEUR remettra au BAILLEUR, au plus tard le jour de la mise à disposition des locaux, une caution consentie pour une durée de trois années par une banque de premier ordre et s'engageant à régler les loyers et charges non réglés par le PRENEUR avec renonciation au bénéfice de discussion et de division et ce, jusqu'à concurrence d'un montant égal à deux mois de loyers hors taxes/hors charges.

Le PRENEUR s'engage à renouveler cette caution préalablement à sa date d'expiration. À cet effet, il s'engage à justifier au BAILLEUR du renouvellement de la caution précédente ou de la fourniture d'une nouvelle caution au moins trois mois avant l'expiration de la caution en cours. Chaque renouvellement ou nouvelle caution devra être consenti pour une durée de trois années prenant effet au plus tard à l'expiration de la précédente caution et devra garantir un montant toujours égal à trois mois de loyer hors taxes/hors charges.

À défaut de remise de l'un quelconque des renouvellements ou des nouvelles cautions, le PRENEUR s'engage à verser au BAILLEUR, au plus tard à la date à laquelle la justification du renouvellement ou de la nouvelle caution devait être remise, une somme égale à trois mois de loyer hors taxes/hors charge. Cette somme sera restituée au PRENEUR dès remise par celui-ci au BAILLEUR d'une caution établie dans les conditions ci-dessus.

Article 10 : Indexation du loyer

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce, le loyer sera augmenté ou diminué automatiquement et sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, chaque année à la date d'anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation constatée sur les quatre derniers publiés par l'INSEE.

L'indice de référence à la date de prise d'effet du bail est l'indice trimestriel afférent à la date de prise d'effet du bail, soit le dernier indice publié à cette date. La première indexation aura lieu un an après la date de prise d'effet du bail, et ainsi de suite d'année en année. L'indice de comparaison est l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années suivantes de sorte que l'indice de comparaison de l'année N-1 deviendra l'indice de base pour l'indexation de l'année N.

En outre, s'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le bailleur aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié à la date anniversaire considérée, les parties s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée, de façon à ce que la variation soit effectuée sur quatre trimestres comme indiqué ci-dessus. Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. À défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé. La clause

Envoyé en préfecture le 21/12/2020
Reçu en préfecture le 21/12/2020
Affiché le
ID : 059-200030633-20201216-2020_128-DE

d'indexation annuelle du prix du loyer constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté.

Article 11 : Charges, taxes et prestations

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, en sus du loyer, sa quote-part des charges, prestations et taxes de toutes natures afférentes à l'immeuble ou aux locaux loués, de telle sorte que le loyer soit payé net de toutes charges.

Les charges communes comprendront les dépenses exposées par le BAILLEUR directement ou indirectement du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les locaux, au prorata des surfaces louées.

Ainsi qu'il est mentionné plus haut, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR demeure ci-après annexé.

De même, demeurent annexés au présent bail les budgets et coûts prévisionnels de travaux devant intervenir au cours de la première période triennale ainsi qu'un état récapitulatif avec indication de leur coût des travaux réalisés au cours des trois exercices antérieurs. Un nouveau budget prévisionnel devra être fourni par le BAILLEUR au PRENEUR à chaque échéance triennale.

Par ailleurs, le PRENEUR supportera la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement tels que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe sur les bureaux ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autre légalement mise à la charge des locataires ou tous nouveaux impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement. Enfin, en cours de bail, le BAILLEUR, devra informer le PRENEUR des charges, taxes et redevances nouveaux.

Article 12 : Déclaration du BAILLEUR

Par ailleurs, le BAILLEUR déclare et garantit :

- qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail commercial ;
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail ;
- qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués ;
- qu'il n'existe aucune restriction à l'exécution des clauses et conditions des présentes et notamment à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués.

Article 13 : Droit de préférence du PRENEUR

En application de l'article L. 145-4-6-1 du code de commerce, si le BAILLEUR envisage de vendre les LOCAUX, il devra informer le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement, du prix et des conditions de la vente en rappelant les quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, à peine de nullité de celle-ci.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR qui disposera d'un délai d'un mois à compter de sa réception pour se prononcer.

En cas d'acceptation, la vente devra intervenir dans un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de la réponse du PRENEUR, porté à quatre mois s'il indique dans sa réponse qu'il entend recourir à un prêt.

Si la vente n'est pas réalisée au terme de ce délai, l'offre de vente est sans effet.

Si le BAILLEUR décide, après avoir purgé le droit de préférence du PRENEUR, de céder les LOCAUX à des conditions différentes, il devra procéder, à peine de nullité de la vente, à une nouvelle notification dans les conditions ci-dessus exposées.

Enfin, il est rappelé au PRENEUR que selon l'article L. 145-46-1, ce droit de préférence n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial.

Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.

Article 14 : Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses ou conditions du présent bail, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restés sans effet et contenant déclaration par le BAILLEUR de l'intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu par simple ordonnance de référé, laquelle sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

Article 15 : Frais et honoraires

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relatifs aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

Article 16 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, BAILLEUR et PRENEUR élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Fait à Beauvois-en-Cambrésis, le 1er février 2021, en deux exemplaires originaux.

Pour le BAILLEUR	Pour le PRENEUR	Pour le PRENEUR
M. Serge Siméon, Président de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis	Madame Caroline FARDEL	Monsieur Grégory FARDEL

(*) Faire précéder la signature de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

Envoyé en préfecture le 21/12/2020
Reçu en préfecture le 21/12/2020
Affiché le
ID : 059-200030633-20201216-2020_128-DE

Annexe 1 : Pièces jointes :

- Plans des locaux loués ;
- État d'entrée des lieux ;
- Descriptif des travaux du PRENEUR ;
- Tableau de répartition des charges entre preneur et bailleur ;
- Budget prévisionnel des travaux à effectuer sur la première période triennale,
- État récapitulatif des travaux effectués au cours de trois exercices antérieurs ;
- Copie du Dossier Technique Amiante (DTA);
- État des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) ;
- Diagnostic Performance Énergétique ;
- Annexe environnementale (pour locaux d'une superficie supérieure à 2 000 m2).