

**Communauté d'Agglomération  
PROVENCE ALPES AGGLOMERATION**  
Service Finances Patrimoine

## DÉCISION N° 2022-030

**Objet : Bail de Location à titre dérogatoire Bistrot de LA ROBINE SUR GALABRE – exploitation d'un commerce multi services, bar, restauration à Monsieur Williams GARCIA gérant de la société en cours d'immatriculation « EURL Les Mets du Galabre »**

La Présidente de la communauté d'agglomération Provence Alpes Agglomération,

VU le Code Général de collectivités territoriales,

VU la délibération n°05 du conseil communautaire du 12 janvier 2022 autorisant la présidente par voie de délégation permanente et pour la durée de son mandat à prendre toute décision et notamment l'article 5 concernant la conclusion et la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans,

CONSIDERANT que le futur exploitant du Bistrot de la Robine sur Galabre avec accord du conseil municipal de la commune de la Robine sur Galabre qui met à disposition la licence IV, souhaite, pour le démarrage de cette exploitation, établir un bail commercial à titre dérogatoire pour une durée maximale de 3 années avant la conclusion d'un bail commercial classique,

CONSIDERANT qu'il convient de soutenir le démarrage de cette activité qui permet le maintien d'un commerce de proximité sur la commune de La Robine sur Galabre et donc l'activité économique du secteur,

Le loyer s'élèvera à 700 € HT /mois, TVA en sus, pour l'ensemble du bâtiment donné à bail, montant identique au bail précaire précédent (décision 2021-011)

DÉCIDE :

**ARTICLE 1 :** Il est signé entre la Communauté d'Agglomération Provence Alpes Agglomération et Monsieur Williams GARCIA gérant de la société en cours d'immatriculation « Eurl les Mets du Galabre », un bail commercial dérogatoire pour l'exploitation d'un commerce multi services, bar, restauration situé sur la commune de la Robine Sur Galabre, dont la commune de la Robine Sur Galabre est signataire du présent bail en qualité de « détenteur de la licence IV »,

**ARTICLE 2 :** Les dispositions concernant la durée de location ainsi que le montant du loyer et autres clauses particulières sont précisées dans le bail établi, joint en annexe.

**ARTICLE 3 :** La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication et de sa transmission au contrôle de légalité.

Le Tribunal Administratif de Marseille (situé au 22/24, rue Breteuil 13281 MARSEILLE CEDEX 6) peut être saisi de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

REÇU EN PREFECTURE

Le 06/12/2022

Application appvite E-Inqalte.com

99\_AI-004-200067437-20221130-DECISION\_22

**ARTICLE 4 :** Madame la Directrice générale des services est chargée de l'exécution de la présente décision.

|   |   |
|---|---|
| <p>PUBLIE LE : <b>06 DEC. 2022</b></p> <p>T <input type="checkbox"/> NT <input type="checkbox"/></p> <p>NOMENCLATURE N° :</p> | <p>FAIT A DIGNE LES BAINS ,<br/>LE TRENTE NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT-DEUX</p> <p>La Présidente,</p>   <p><b>Patricia GRANET BRUNELLO</b></p> |
|---|---|

REÇU EN PREFECTURE

le 06/12/2022

Application agréée [ legalite.com

99\_R1-004-200067437-20221130-DECISION\_22



**BAIL COMMERCIAL A TITRE DEROGATOIRE**

**D'Exploitation d'un commerce multi services, bar et restauration  
situé sur la commune de la Robine-sur-Galabre**

**DESIGNATION DES PARTIES**

**Le présent contrat est conclu entre les soussignés :**

La Communauté d'Agglomération PROVENCE ALPES AGGLOMERATION (Siret 200 067 437 00018)

Dont le siège est situé à : 4 Rue KLEIN  
04000 DIGNE LES BAINS

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en sa qualité de Présidente en exercice, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'Agglomération en date du 12 janvier 2022 n° 01 ;

VU la délibération permanente et pour la durée de son mandat, à prendre toute décision et notamment l'article 5 concernant la décision de la conclusion et la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

Représentée à la signature par Monsieur Marc BONDIL, vice-président en charge des finances, de la commande publique, du foncier, des assurances et du contrôle de gestion, délégué par l'Arrêté de délégation de fonctions et de signature n° 100-20220114 en date du 24/01/2022,

Ci-après dénommée « le Bailleur »

d'une part,

La commune de la Robine-sur-Galabre, représenté par son maire, M. Bruno ACCIAÏ, agissant en qualité et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de la délibération du conseil municipal du 25 mai 2020 (n° 2020\_013), en ce qui concerne la mise à disposition d'une licence IV.

Ci-après dénommée, « le détenteur de la licence IV »

d'une part,

Et

EURL Les Mets du Galabre en cours d'immatriculation dont  
Monsieur Williams GARCIA né 21/04/1974 à BOURG-DE-PEAGE (26) domicilié 505 Rue Principale 04000 LA ROBINE SUR GALABRE, de nationalité Française, en sera le gérant.

Ci-après dénommé « le Preneur »

d'autre part,

**Il a été préalablement établi ce qui suit :**

Le bailleur est propriétaire de locaux sis à La Robine-sur-Galabre au 480 rue Principale, ci-après désignés « les Locaux ».

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

### **Article 1 - Désignation des locaux**

Les locaux sont situés sur la commune de la Robine-sur-Galabre, 480 rue Principale, constituant un immeuble indépendant, ci-après désigné « l'immeuble », dont le locataire aura la jouissance exclusive, excepté le local situé au sous-sol à côté de la cave mis à la disposition de l'association « Animation Robinoise » dont le siège social est situé sur la commune de la Robine-sur-Galabre. Les locaux loués comprennent :

- Au sous-sol :
  - o des locaux de stockage de la superficie égale environ à celle du rez de chaussée, exceptée la superficie du local mis à disposition de l'association « Animation Robinoise »
- Au rez-de-chaussée :
  - o 1 cuisine de 19,57 m<sup>2</sup>
  - o Un bar de 19,74 m<sup>2</sup>
  - o Une salle de restauration de 33,08 m<sup>2</sup>
- Au premier étage :
  - o Un appartement de type T3 de 57,19 m<sup>2</sup>
- A l'extérieur :
  - o Une terrasse de 20,88 m<sup>2</sup>

soit une superficie approximative de 222,85 m<sup>2</sup>.

Toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne sauraient justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que les locaux se poursuivent et comportent dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, le Preneur déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

**L'ensemble du bâtiment possède un chauffage au gaz.**

**La cuisine et le local commercial sont équipés du matériel et mobilier nécessaires à la profession de bar restauration. Un état des lieux et descriptif du matériel et mobilier sera joint à l'état des lieux du bâtiment.**

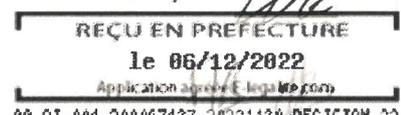
### **Article 2 – Durée**

2.1 Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de « une année » commençant à courir le 1<sup>er</sup> décembre 2022 pour se terminer le 30 novembre 2023.

Conformément aux dispositions de l'article L145-5 du Code de commerce, les Parties entendent déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L145-1 et suivants et R145-1 et suivant du Code de commerce, auxquels les parties ont entendu déroger.

**Rappel : dans le cadre du présent bail à titre dérogatoire, la durée maximale d'un bail de courte durée est de 3 ans.**

2.2 A défaut de congé notifié par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins 3 mois avant le terme du présent bail tel que défini au paragraphe 2.1 ci-dessus, le



bail se renouvellera par tacite reconduction pour une même durée d'une année sans dépasser 3 années au total.

### **Article 3 – Destination des lieux – Licence IV**

#### **3.1 – Destination des lieux**

Le Preneur est autorisé à utiliser les lieux loués pour y exercer les activités suivantes :

- Commerce de bar, licence IV, restauration, traiteur, vente à emporter, petite épicerie et multi services.

Le présent bail comprend un local commercial avec dépendances (cuisine, toilettes, cave en sous-sol), un local d'habitation défini en local annexe, formant un tout indivisible avec le local commercial ; l'ensemble restant soumis à la législation des baux commerciaux.

Le local d'habitation est situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment et comporte 3 pièces principales.

Il est expressément convenu que le local d'habitation ne pourra être occupé que par Monsieur Williams GARCIA et sa famille proche. 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, ou sous location.

#### **3.2 – Licence IV**

La commune de la Robine-sur-Galabre met à disposition du preneur une licence IV qui reste propriété de la commune. La mise à disposition débute à la date du 1<sup>er</sup> décembre 2022 et prend fin à l'extinction du présent bail.

### **Article 4 – Etat des Lieux – Situation des locaux loués**

#### **Article 4.1 – Etat des lieux**

Le Preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur, un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties ou par un tiers mandaté par eux et sera annexé au Bail.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire ou par un tiers mandaté par eux.

A défaut de l'établissement de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie) selon les conditions susvisées, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

#### **4.2- Diagnostics**

1. **Etat des Risques naturels et technologiques**

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

2. **Diagnostic de performance énergétique**



Les Locaux entrant dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L.134-1 du code de la Construction et de l'Habitation, il est communiqué au Preneur, conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de

l'habitation, le diagnostic de performance énergétique des lieux loués datant de moins de dix ans établi à la demande du Bailleur par « » ayant établi le diagnostic, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L.271-6 et R.271-1 et 271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au Bailleur, conformément à l'article R.271-3 de ce même code et dont une copie est annexée aux présentes.

Le Bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

#### **Article 5 – Entretien – Réparations – Travaux**

Le Preneur est tenu d'effectuer toutes réparations locatives et travaux d'entretien de toute nature afin de restituer les locaux en bon état à l'expiration du bail.

Il doit notamment maintenir constamment en bon état l'ensemble des locaux loués, les portes et fenêtres, les glaces, les vitres, les sols, les boiseries, les accessoires, etc... ainsi que les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques et d'éclairage.

Le Preneur est également responsable des réparations qui seront nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des obligations mises à sa charge soit de dégradations résultant de son propre fait, de celui de ses employés ou de sa clientèle.

Le Bailleur prendra à sa charge toutes autres dépenses d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux des Locaux et de leurs équipements. Le Preneur supportant, de son côté, les charges afférentes aux services et éléments d'équipements des Locaux.

#### **Article 6 – Transformations, aménagements et améliorations réalisés par le Preneur**

Le Preneur devra effectuer après accord écrit du Bailleur, toutes formalités, demander toute autorisation administrative, et prendre à sa charge, tous frais, aménagements et installations qui seront nécessaires pour l'exercice de son activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art, et dégager, en conséquence, le Bailleur de toute éventuelle responsabilité à cet égard.

Tous les travaux, aménagements et installations, effectués à l'entrée en jouissance ou ultérieurement, ne pourront être exécutés qu'après autorisation écrite du Bailleur et sous la surveillance de son architecte (ou services techniques) dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur demeure responsable des modifications effectuées dans l'immeuble loué. Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur en cours de bail, resteront, en fin de bail, la propriété du Bailleur sans que celui-ci ait à verser une quelconque indemnité. Même s'il a donné son autorisation aux travaux et aménagements de toute nature, le Bailleur peut toujours demander le rétablissement des lieux dans leur état initial aux frais du Preneur.

#### **Article 7 – Travaux et réparations effectués par le Bailleur**

Le Bailleur peut effectuer dans l'immeuble tous travaux, réparations, reconstructions ou surélévations sans que le Preneur puisse demander une quelconque indemnité ni une diminution de loyer alors même que, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, ces réparations dureront plus de quarante jours.



|                                   |
|-----------------------------------|
| REÇU EN PREFECTURE                |
| le 06/12/2022                     |
| Application agréée E-legal.be.com |

Dès qu'il en a connaissance, le Preneur doit aviser le Bailleur de toute détérioration ou dégradation pouvant donner lieu à réparation à la charge de ce dernier. A défaut, il pourrait être tenu pour responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur doit faire déposer, à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements et toutes enseignes dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux. Il doit également faire déposer, à ses frais et sans délais, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation de fuite de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou ventilation, notamment après un incendie ou des infiltrations, et en général pour l'exécution de tous travaux.

#### **Article 8 – Occupation et jouissance des lieux loués**

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessous.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il fera siennes de toutes démarches visant à obtenir une autorisation administrative qui serait nécessaire à l'exercice de son droit de jouissance, sans pouvoir plus amplement inquiéter le Bailleur.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il garnira les Locaux et les tiendra constamment garnis de meubles, matériel en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz, de distribution d'eau à ses frais risques et périls, il pourra dès lors souscrire tout contrat d'abonnement et acquittera directement ses consommations ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires. IL devra contracter les différents contrats d'entretien des installations électriques, de chauffage, de maintenance du matériel de cuisine et bar mis à disposition par le présent bail.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans l'autorisation expresse et préalable du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Cette enseigne ne pourra pas être lumineuse, et il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls de Preneur ; qui devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il lui appartiendra de déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

#### **Article 9 – Cession – Sous-location**

Il est interdit au Preneur de céder son bail, de sous-louer, de consentir une location-gérance de son fonds de commerce ou de prêter les lieux loués, même temporairement, en totalité ou en partie.

REÇU EN PREFECTURE

Le 06/12/2022

Application agréée E-legalite.com

forme que ce soit, gratuitement ou au contraire contre rémunération, sauf accord exprès et écrit du Bailleur.

#### **Article 10 – Visite des lieux**

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le Bailleur le jugera à propos.

Il devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou 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 ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

#### **Article 11 – Assurances**

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc... pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titres d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

La valeur des biens meubles et des immeubles à assurer est de 270 000,00€ HT, soit 324 000,00€ TTC.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tous recours contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de la garantie contre toutes les réclamations des voisins.

#### **Article 12- Responsabilités et recours**

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, et tous mandataires du Bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renoncations de tous assureurs pour les cas suivants :

- En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- En cas d'irrégularités, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;
- En cas de modification ou de suppression des prestations communes ;
- En cas de dégâts causés aux locaux, ou et à tous éléments mobiliers s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le Preneur sera seul responsable.

REÇU EN PREFECTURE

le 06/12/2022

Application agréée E-ko/As-éco

causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;

- En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants, du personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du code civil ;
- En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

En outre, il est expressément convenu :

- que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

#### **Article 13- Destruction des lieux loués**

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

#### **Article 14 – Loyer**

Le Présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal hors taxes de **HUIT MILLE QUATRE CENT EUROS HT (8.400,00 euros HT)**, soit un loyer mensuel de 700,00 euros, taxes et charges en sus (TVA 20,00 %), se décomposant comme suit :

- 350,00 euros hors taxes par mois pour les locaux liés au commerce,
- 350,00 euros hors taxes par mois pour l'occupation de l'appartement situé au-dessus du local commercial (dont accès par le local commercial).

Le loyer et tous accessoires s'entendent toujours hors taxes. Le locataire s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyers et accessoires, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur, ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, affectant le montant des loyers à percevoir, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

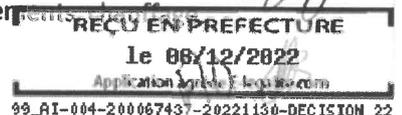
Les loyers sont payables d'avance le premier jour de chaque mois.

En sus du loyer, le Preneur prend directement à sa charge les frais et prestations ci-après :

- Consommation et abonnement des fournitures d'eau, d'électricité, de gaz, d'assainissement,
- Frais d'entretien du bâtiment, de maintenance totale des équipements, de ravalement, de remplacement, de réparation des équipements de toute nature.

Les charges qui seraient avancées par le Bailleur seront remboursées par le Preneur telles que :

- Taxes d'enlèvement des ordures ménagères,
- Maintenance et contrôle des systèmes de sécurité, incendie, matériels et agencement.



Dans le cadre d'un futur bail commercial, la taxe foncière sera remboursée par le Preneur.

Les agencements, installations et matériels mis à disposition gratuitement par le Bailleur pour l'exercice de l'activité, tels que mentionnés sur l'état descriptif annexé au présent bail, demeurent la propriété du Bailleur : le Preneur en assurera les frais inhérents à l'entretien et renouvellement en cas de détérioration.

#### **Article 15 – Révision du loyer**

De convention expresse entre les parties, le loyer sera révisé automatiquement à la hausse ou à la baisse chaque année à la date anniversaire du présent bail, et la première fois le 1<sup>er</sup> décembre 2023, en appliquant les variations de « l'indice des loyers des activités tertiaires ILAT publié par l'INSEE ».

L'indice de base est le dernier indice publié à la date de la signature du présent bail, soit l'indice du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 paru le 23/09/2022 valeur 122,65.

#### **Article 16 – Dépôt de garantie**

Le Preneur verse au Bailleur à la signature du bail, la somme de 5.000,00€ TTC en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives, des réparations sur le matériel, installations, agencements mis à disposition pour l'activité du commerce, et des sommes dues par le Preneur.

#### **Article 17 – Restitution des lieux**

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Un mois avant le déménagement, le Preneur devra préalablement justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

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 à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif.



REÇU EN PREFECTURE  
le 06/12/2022  
Application agréée E-legalite.com

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des lieux, le Bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations dont le Preneur sera en charge de lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges d'entretien, calculée prorata-temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaires à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

#### **Article 18- Résiliation du bail**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule de ses clauses, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter rappelant la présente clause et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice.

Dans le cas où le Preneur ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendu par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Digne les Bains et exécutoire nonobstant appel.

#### **Article 19 – Tolérances - Indivisibilité**

Toutes les tolérances relatives aux clauses et conditions du présent bail ne peuvent en aucun cas être considérées quelle qu'en soient la fréquence et la durée, ni comme une modification ou suppression de ces clause et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

#### **Article 20 – Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur à son siège social.

Fait à Digne les Bains le 17/11/2022

En Trois exemplaires

Le Bailleur  
Provence-Alpes Agglomération  
Par délégation de signature de la Présidente  
Mme Patricia GRANET BRUNELLO  
Le Vice-Président habilité  
à exercer les fonctions  
dans les domaines des finances,  
commande publique, foncier,  
assurance et contrôle de gestion

Marc BONDIL



Le Preneur  
Williams GARCIA  
Gérant  
Les Mets du Galabre

Le détenteur de la licence IV  
Commune de la Robine-sur-Galabre  
Représentée par son Maire  
Bruno ACCIAÏ

REÇU EN PREFECTURE

Le 06/12/2022

Application agréée E-justice.com

