Envoyé en préfecture le 28/08/2025
Reçu en préfecture le 29/08/2025
Publié le 29/08/2025
ID : 079-200069755-20250827-DP20250200-AU

BAIL COMMERCIAL

Article L145-1 à L145-60 du Code du Commerce

BATIMENT MULTISERVICES
COUTURE D'ARGENSON

COMMUNAUTE DE COMMUNES MELLOIS EN POITOU
SNC L'EPICURE D'ARGENSON

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté de Communes du MELLOIS EN POITOU, personne morale de droit public, sise « les Arcades 2 place de Strasbourg 79500 MELLE, représentée par M. Fabrice MICHELET son Président, dûment habilité aux fins de la présente par décision du Président n°.....

D'UNE PART, ci-après dénommée « LE BAILLEUR »

La Société en nom collectif (SNC) L'EPICURE D'ARGENSON dont le siège est 2 rue du Cœur de Poitou à Couture d'Argenson immatriculée sous le numéro 913 281 069 au registre du commerce et des sociétés de Niort représentée par Mme Julie Germaneau agissant en qualité de Gérante.

D'AUTRE PART, ci-après dénommée « LE LOCATAIRE OU LE PRENEUR »

Le locataire déclare :
-qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
-qu'il n'est pas en état de cessation de paiements et qu'il ne fait pas l'objet et n'a jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

MELLOIS EN POITOU donne à bail à L'EPICURE D'ARGENSON, qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce portant statut des baux commerciaux.

Le BAILLEUR et le LOCATAIRE déclarent se soumettre volontairement au statut des baux commerciaux dans son intégralité.

I- DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUÉ

Sur la commune de COUTURE D'ARGENSON (Deux-Sèvres), au lieu-dit Le Bourg.

Envoyé en préfecture le 28/08/2025
Reçu en préfecture le 29/08/2025
Publié le 29/08/2025
ID : 079-200069755-20250827-DP20250200-AU

Un immeuble comprenant :

- Magasin 127 m²
- Réserve 72 m²
- Garage 48 m²
- Vestiaires 14 m²
- Bureau 12 m²
- Fournil 87 m²
- Labo pâtisserie 20 m²
- Réserve boulangerie 16 m²
- Laverie 9 m²
- Réserve et stockage farine à l'étage 63 m²

L'immeuble dont dépendent les locaux loués figurant au cadastre de la manière suivante :

Section AV n°507 et AV n°512 pour une contenance de 367 m² et 115 m².

L'ensemble édifié sur un terrain appartenant à la Communauté de Communes du Cœur du Poitou.

Tel que ce bien existe avec ses aisances et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve, LE PRENEUR déclarant les bien connaître.

II. - ÉTAT DES LIEUX

Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités.

Lors de la prise de possession des locaux par le locataire et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi par un huissier de justice à l'initiative du bailleur, à frais partagés par moitié, notamment avec les relevés des différents compteurs (eau, électricité, etc.).

III. - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUÉ

1° Servitudes

Le bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de la réglementation d'urbanisme.

2° Renseignements d'urbanisme

Le locataire reconnaît être informé des dispositions légales en matière d'urbanisme applicables au bien loué ; le bailleur déclare qu'il n'existe aucune disposition légale empêchant l'exploitation du fonds artisanal exploité dans l'immeuble objet des présentes.

3° Diagnostics immobiliers – Protection de l'environnement et santé publique

Lutte contre le saturnisme – L'immeuble n'entre pas dans le champ de l'article L.1334-7 du Code de la santé publique, le bien loué étant à usage artisanal.

Réglementation amiante – Les parties aux présentes reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des dispositions des articles R. 1334-14 à 1334-28 du Code de la Santé Publique exposant les modalités de recherche de présence d'amiante et du traitement dans tous les immeubles bâtis, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. Ainsi, le propriétaire doit rechercher la présence d'amiante dans les flocages pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1980, dans les calorifugeages pour ceux dont le permis de construire a été délivré avant le 29 juillet 1996, et enfin dans les faux-plafonds pour ceux dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 et doit au surplus effectuer un repérage portant sur les matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante aux fins de constituer le dossier technique amiante.

Envoyé en préfecture le 28/08/2025
Reçu en préfecture le 29/08/2025
Publié le 29/08/2025
ID : 079-200069755-20250827-DP20250200-AU

Au regard de la date d'obtention du permis de construire du bâtiment dans lequel sont situés les locaux objets du présent bail, ce dernier n'est pas concerné par ces dispositions législatives relatives à l'amiante.

Termites – Selon l'arrêté du 23/12/2019 délimitant les zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme dans le département des Deux-Sèvres, à ce jour l'immeuble objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages (document en annexe). Le bailleur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Lutte contre la présence de mérule – Selon l'arrêté du 17/07/2017 délimitant les zones en présence d'un risque de mérule dans le département des Deux-Sèvres, à ce jour l'immeuble objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée (document en annexe).
Il résulte de l'article L.133-7 du Code de la construction et de l'habitation que l'occupant d'un immeuble bâti, dès qu'il a connaissance de la présence de mérule, doit en faire la déclaration en mairie.
Conformément à cette obligation légale, le locataire s'engage à déclarer la présence de mérule en mairie et à adresser une copie de cette déclaration au bailleur dans les trois jours ouvrés, en main propre ou par lettre recommandée avec avis de réception.

A titre d'information, sont ici rappelées les principales caractéristiques et conséquences de la présence de mérule dans un immeuble bâti :
« Le mérule est un champignon qui s'attaque au bois. Elle se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Son aspect dépend de son environnement, elle présente généralement un aspect blanc et cotonneux dans l'obscurité mais en présence de lumière sa consistance augmente et sa couleur vire au marron. Les bâtiments infectés présentent notamment des traces d'humidité et de moisissure et les éléments en bois présentent des déformations et s'effritent. »

Environnement - Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de dépollution totale du site.
Le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le Preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.
Tout fait du Preneur pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées pourra permettre au Bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.
Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.
Le Preneur devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.
Le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.
Le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets.

Risques naturels, miniers et technologiques - Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :
« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels

Envoyé en préfecture le 28/08/2025
Reçu en préfecture le 29/08/2025
Publié le 29/08/2025
ID : 079-200069755-20250827-DP20250200-AU

prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.
A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.
II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.
IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.
V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »
Il n'existe pas, à ce jour, ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.
Le locataire peut consulter la base de données Géorisques à l'adresse http://www.georisques.gouv.fr.
Le locataire déclare avoir visé et pris connaissance de ces éléments, lui permettant de procéder par lui-même, sans recours contre le vendeur, à toutes études plus approfondies à ce titre.

Réglementation sur la prévention et la gestion des déchets – Sont rappelées aux parties les dispositions essentielles des articles L.541-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs à la prévention et à la gestion des déchets.
A ce sujet, il est ici précisé qu'un déchet, au sens de l'article L.541-1 susvisé, est toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ;
En outre, aux termes de l'article L.541-2 du même code :
« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.
Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.
Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. »
Le bailleur déclare que des déchets, au sens de cette réglementation, ne sont pas stockés dans les locaux loués. Dans le cas contraire, leur élimination sera à sa charge exclusive.
De son côté, Le locataire s'oblige à rendre les lieux exempts de tous déchets au terme convenu. Dans le cas contraire, leur élimination sera à sa charge exclusive.

IV. - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ÉTAT DU SOL ET DU SOUS-SOL

Le bailleur indique qu'il n'a pas connaissance :

- de mines exploitées dans le tréfonds du terrain loué ;

Envoyé en préfecture le 28/08/2025
Reçu en préfecture le 29/08/2025
Publié le 29/08/2025
ID : 079-200069755-20250827-DP20250200-AU

- de l'existence de cavités souterraines ou de marnières susceptibles de provoquer des risques d'effondrement ;
- de l'exploitation de carrières dans le sous-sol ;
- du siège d'une exploitation classée dans cet l'immeuble.

L'ensemble des données par commune est disponible sur les bases informatiques BASOL et BASIAS.

V. - AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS

A. - Déclarations du locataire et du bailleur

Le locataire déclare qu'il entend exercer dans les lieux, dans le cadre de l'activité commerciale de la société APROLIA, notamment son activité de distribution de pièces et équipements pour le matériel agricole, un usage d'entrepôt logistique. Les locaux loués devront servir au locataire exclusivement à l'exercice de bureaux et stockage de biens, sans accueil de public ; ils ne pourront être utilisés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucun autre commerce que ceux sus indiqués.

Après consultation des documents d'urbanisme, le bailleur déclare qu'il n'y a pas d'obstacles juridiques à l'exercice d'une telle activité.

VI. - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commence à courir du 1 Juillet 2025 pour se terminer le 30 Juin 2034.

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le locataire a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé six mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le locataire.

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 construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage 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.

VII. - CONDITIONS FINANCIÈRES DU BAIL

A. - Loyer

1° Montant et paiement du Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxe de NEUF CENT VINGT-TROIS EUROS (923€).

Tous paiements de ce loyer auront lieu en Service de gestion comptable de Melle (Deux-Sèvres), ou en tout autre endroit désigné par le bailleur quinze jours au moins avant l'échéance du paiement à effectuer.
Ce loyer s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée.

Envoyé en préfecture le 28/08/2025
Reçu en préfecture le 29/08/2025
Publié le 29/08/2025
ID : 079-200069755-20250827-DP20250200-AU

Le locataire s'engage en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur ou de tout autre bénéficiaire désigné par le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux en vigueur au jour de chaque règlement.

2° Révision du loyer

Le loyer de base fixé ci-dessus sera soumis à indexation en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux tel que publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

L'indice de base retenu est le dernier indice connu au jour de la signature du bail soit celui du 1er trimestre 2025 dont la valeur s'établit à 135.87. Cette indexation sera appliquée triennalement au 1er juillet et ce automatiquement sans formalité ni demande en justice. En conséquence, la première révision aura lieu le 1er juillet 2028 en comparant l'indice de base, celui du 1er trimestre 2025, avec l'indice de révision, dernier indice connu en vigueur. Pour les révisions à venir, cet indice sera comparé de la même manière pour calculer la variation triennale et ainsi de suite.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus viendrait à disparaitre ou cesserait d'être publié, le nouvel l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'est publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, les parties pourront conventionnellement définir un indice qui devra légalement être en relation directe avec l'objet de la convention (article L112-2 du Code Monétaire et Financier). Cet indice entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

B. – Charges, impôts et taxes

Article 1er - Identification et répartition des charges
Les charges liées à l'eau, l'électricité, le chauffage et les assurances sont de la responsabilité du locataire sans intervention du bailleur.

En sus du loyer, le locataire paiera simultanément le remboursement de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères pour la quote-part du temps réellement passé.

Article 2 - Identification et répartition des charges
Le locataire acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement. La taxe foncière reste à la charge du bailleur.

VIII. - ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS

Article 1er
Le locataire entretiendra les lieux loués en bon 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 lieux loués en bon état en fin de bail.

Article 2
Il devra plus généralement :

- maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement ;
- procéder à leur remise en peinture 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 décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués ;

à l'exception des réparations ou remplacement rendues nécessaires par la vétusté ou la force majeure.

Envoyé en préfecture le 28/08/2025
Reçu en préfecture le 29/08/2025
Publié le 29/08/2025
ID : 079-200069755-20250827-DP20250200-AU

Article 3
Le locataire aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en bon état de propreté.

Article 4
Le locataire devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il sera responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

IX. - TRAVAUX EN COURS DE BAIL

A. - Travaux par le locataire

Article 1er
Le locataire ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns 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, sans une autorisation écrite et préalable du bailleur.

Article 2
Le locataire ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du bailleur.

Une remise en état à l'identique tel qu'indiqué dans l'état des lieux d'entrée sera demandé au locataire.

Article 3
Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par Le locataire, exception faire pour la pose des bâtiments modulaires, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du preneur.

Expiration du bail
Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de bail », l'expiration de la période contractuelle, pendant laquelle les travaux ou améliorations ont été effectués ou, en cas de tacite prolongation, la date à laquelle cette tacite prolongation prendra fin.

Article 4
Le locataire est autorisé à poser des enseignes sur le bâtiment à ses couleurs.

B. - Travaux effectués par le bailleur

Article 1er
Le locataire souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.
En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le locataire. Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du locataire ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée

Envoyé en préfecture le 28/08/2025
Reçu en préfecture le 29/08/2025
Publié le 29/08/2025
ID : 079-200069755-20250827-DP20250200-AU

des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par les parties, ainsi que de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

Article 2
Le locataire 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 infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués. Les dispositions de la présente clause ne font pas obstacle à l'application des dispositions de l'article 1er figurant ci-dessus, notamment son paragraphe 2.

X. - RÉPARATIONS

Article 1er - Réparations à la charge du bailleur
En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le bailleur supportera la charge :
- des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants.
- de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien mentionnées à l'article 2 ci-dessous, concernant les locaux loués ou les équipements compris dans la location.

Article 2 - Réparations à la charge du locataire
Le locataire supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état. Toutefois si ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté, la charge des travaux incombera au bailleur. Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement irrésistible et imprévisible (force majeure), causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

Article 3 - Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation
Le bailleur supportera, sans recours contre le locataire, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation concernant la sécurité, l'accessibilité, l'hygiène, la salubrité, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux. Il en serait notamment le cas si ces travaux pouvaient être qualifiés de « grosses réparations » au sens de l'article 606 du Code civil, ou s'ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements ou encore si ces travaux étaient rendus nécessaires par un événement de force majeure, au sens défini dans l'article 2 ci-dessus.
Le locataire supportera, sans recours contre le bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec une réglementation spécifique à son activité, à savoir la distribution de pièces et équipements pour le matériel agricole, et à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Article 4
Le locataire, comme le bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.
À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

XI. - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUÉS

A. - Modalités de jouissance des locaux par Le locataire

Article 1er

Envoyé en préfecture le 28/08/2025
Reçu en préfecture le 29/08/2025
Publié le 29/08/2025
ID : 079-200069755-20250827-DP20250200-AU

Le locataire veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.
Il lui appartiendra 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.

Article 2
En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, Le locataire devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Article 3
Le locataire 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 lieux loués.
Il aura à sa charge toutes les 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 des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Article 4
Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir n'exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans ces locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

B. - Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

Le locataire sera tenu d'user de la chose louée raisonnablement.

C. - Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement

Le locataire devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels ou pour travaux.
Le locataire garnira les locaux de meubles suffisants, en vue de leur utilisation normale, pour garantir l'exécution des clauses et conditions du bail.

D. - Visite des lieux

1° En cours de bail

Le locataire devra laisser le bailleur, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du locataire.

2° En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

Article 1er
En cas de mise en vente de l'immeuble, Le locataire devra laisser visiter les locaux loués par le bailleur ou ses représentants, à raison de 1 heure par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre bailleur et locataire, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du locataire.
Le locataire sera soumis aux mêmes obligations s'il quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ.

Envoyé en préfecture le 28/08/2025
Reçu en préfecture le 29/08/2025
Publié le 29/08/2025
ID : 079-200069755-20250827-DP20250200-AU

Article 2
Si l'immeuble loué est mis en vente, Le locataire devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.
Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourra être apposé sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les noms, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

XII. - ASSURANCES

Le locataire, agissant tant pour son compte que pour le compte du bailleur, s'engage à souscrire une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement connue et solvable le garantissant pour les biens meubles et immeubles contre : incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, vol, acte de vandalisme, bris de glaces , évènements climatiques, recours des voisins et des tiers, perte d'exploitations, etc..., ainsi que sa responsabilité civile entreprise qui devra inclure une garantie responsabilité civile propriétaire d'immeuble.

En conséquence, le locataire et le bailleur renoncent à tout recours réciproque l'un envers l'autre ainsi qu'envers leurs assureurs.

En conclusion, le locataire s'engage à faire stipuler dans sa police d'assurance cette disposition d'assurance pour compte, ainsi que la renonciation à recours s'y rapportant.

Le locataire devra justifier de ces assurances et du paiement des cotisations correspondantes à toute réquisition du bailleur.

XIII - RESPONSABILITES ET RECOURS

En conséquence des dispositions de la clause relative aux Assurances figurant ci-dessus :

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

a) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont Le locataire pourrait être victime dans les locaux loués.
A ce titre, le locataire renonce expressément au bénéfice du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

b) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et plus généralement des services et éléments d'équipement de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;

d) en cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le locataire sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;

e) en cas d'agissements générateurs de dommages causés par les occupants de l'immeuble, leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le locataire renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil ;

f) 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 du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

Article 2
En outre, il est expressément convenu :

Envoyé en préfecture le 28/08/2025
Reçu en préfecture le 29/08/2025
Publié le 29/08/2025
ID : 079-200069755-20250827-DP20250200-AU

- que le locataire 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 locataire ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit locataire étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

XIV. - DESTRUCTION DES LOCAUX LOUÉS

Si les locaux, objet du présent bail, 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.
Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, Le locataire ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

XV. - TRANSMISSION DU CONTRAT

A. - Cession du bail

Le locataire ne pourra céder tout ou partie de son droit au bail qu'à son successeur dans son fonds exerçant la même activité.
Dans tous les autres cas, la cession ne pourra se faire qu'avec l'agrément du Bailleur qui en fixera les conditions.

B. - Sous-location / Prestations de mise à dispositions de bureaux

Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail ni sous-louer en tout ou partie les locaux en faisant l'objet, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, à peine de nullité des cessions ou sous-locations, et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur, et indépendamment de tous dommages intérêts.

C. - Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du présent code, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.
En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.
En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

XVI. - RENOUVELLEMENT DU BAIL

À la fin du bail, le locataire, propriétaire du fonds de commerce exploité dans les locaux, bénéficie du droit au renouvellement de son bail.
Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties.

Envoyé en préfecture le 28/08/2025
Reçu en préfecture le 29/08/2025
Publié le 29/08/2025
ID : 079-200069755-20250827-DP20250200-AU

Toutefois, celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.
Si le loyer devait être fixé par le juge des loyers, la conclusion du nouveau bail interviendrait selon les modalités fixées par l'article L. 145-57, alinéa 2 du Code de commerce.

XVII. - RESTITUTION DES LIEUX

Article 1er
Dans tous les cas où le locataire doit restituer les lieux, à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le bailleur, d'une procédure en résiliation de bail ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le locataire se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 150 euros par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur 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 Judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Article 2
Un mois avant de déménager, Le locataire devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquis, 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.

Article 3
Il devra également rendre les locaux loués en bon état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.
À 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 pré-état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si ce pré-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 locataire. Ce pré-état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au locataire.
Le locataire devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif.

Article 4
Dans l'hypothèse où Le locataire 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 locaux, le bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations et le locataire devra alors le lui régler sans délai.
Dans cette même hypothèse, le locataire serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée « prorata temporis », pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au locataire.

XVIII. - CHANGEMENT D'ÉTAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, dans le mois de l'événement.

Envoyé en préfecture le 28/08/2025
Reçu en préfecture le 29/08/2025
Publié le 29/08/2025
ID : 079-200069755-20250827-DP20250200-AU

XIX. - VENTE DES LOCAUX LOUÉS

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués. Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du locataire dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

XX. - SOLIDARITÉ OU INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail pour le locataire constitueront pour tous ses ayants cause, et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Notamment, en cas de décès du locataire avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu, de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

XXI. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou encore d'inexécution des obligations imposées aux parties par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

XXII. - PREVENTION DE LA CORRUPTION

Conformément à la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, chaque partie a l'obligation de s'assurer que ses partenaires respectent les normes relatives à la lutte contre la corruption.

A ce titre, les parties s'engagent à ne rien faire, par action ou omission, qui serait susceptible d'engager la responsabilité de l'une ou de l'autre des entités, au titre du non-respect de la règlementation existante relative à la prévention et à la lutte contre la corruption. Elles s'engagent également à s'informer réciproquement et sans délai de tout évènement qui serait porté à leur connaissance et qui pourrait avoir pour conséquence l'obtention d'un avantage indu, financier ou de toute autre nature, à l'occasion des présentes.

Les parties s'engagent enfin à se fournir toute assistance nécessaire pour répondre à une demande d'une autorité dûment habilitée relative à la lutte contre la corruption.

Toute violation de cette clause par l'une des parties sera considérée comme un manquement avéré et pourra entrainer la résiliation immédiate et de plein droit des présentes et ce, sans préjudice du droit pour l'autre partie de poursuivre l'indemnisation de son entier préjudice devant les tribunaux compétents.

FAIT A MELLE L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
LE 29 Juillet 2025

EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX

Pour la Communauté de communes Mellois en Poitou,

Le Président,

Pour SNC L'Epicure d'Argenson

La Gérante

Envoyé en préfecture le 28/08/2025
Reçu en préfecture le 29/08/2025
Publié le 29/08/2025
ID : 079-200069755-20250827-DP20250200-AU

M. Fabrice MICHELET