

---

**BAIL COMMERCIAL**

**BASE DE LOISIRS DU COLVERT  
55 160 BONZÉE**

---

**Entre :**

**La Communauté de Communes du Territoire de Fresnes-en-Woëvre**

**(le « Bailleur »)**

**Et :**

**La SAS Le Colvert**

**(le « Preneur »)**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

1/ **La Communauté de Communes du Territoire de Fresnes-en-Woëvre**, représentée par M. Didier ALEXANDRE, Président, dûment habilité aux fins des présentes,

Aux termes des délibérations du conseil communautaire du 4 avril 2023, du 5 décembre 2024 et du 23 janvier 2025, ci-annexées,

Et aux références et coordonnées ci-dessous précisées :

Inscription au répertoire SIRENE : 01/1997

Identifiant SIREN : 245 501 176

Identifiant SIRET du siège : 245 501 176 000 11

Catégorie juridique : Communauté de Communes

Nom de la collectivité : Communauté de Communes du territoire de Fresnes en Woëvre

APE : Administration publique générale

Numéro APE : 84 11 Z

Le Président : Monsieur Didier ALEXANDRE par délibération du 04.04.2023

**Chorus Pro Siret : 245 501 176 000 11 (pas de code service, ni d'engagement)**

Coordonnée téléphonique : 03 29 87 31 29

Poste comptable : 03 29 87 46 70 - comptabilite@codecomfresnes.com

Site internet : [www.codecomfresnes.com](http://www.codecomfresnes.com)

Adresse email : [contact@codecomfresnes.com](mailto:contact@codecomfresnes.com)

Adresse du siège : 5 rue du château 55160 Fresnes en Woëvre

Ci-après désignée le « **Bailleur** ».

**D'UNE PART,**

**ET :**

2/ **La SAS LE COLVERT**, en cours de création, représentée par **M. Vincent LOUIS**,

Siège social : 14 place de la gare 55160 CHARNY sur MEUSE

Ci-après désigné le « **Preneur** ».

**D'AUTRE PART,**

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après désignés ensemble les « **Parties** » ou individuellement la « **Partie** ».

## SOMMAIRE

<b>1. OBJET ET NATURE DU BAIL .....</b>	<b>6</b>
<b>2. DESIGNATION DES BIENS ET PARCELLES LOUES .....</b>	<b>6</b>
<b>3. DUREE DU BAIL – CONGES .....</b>	<b>8</b>
<b>4. DESTINATION DES BIENS ET PARCELLES LOUES.....</b>	<b>8</b>
<b>5. ETAT DES LIEUX.....</b>	<b>9</b>
<b>6. MODALITES GENERALES DE JOUISSANCE .....</b>	<b>10</b>
<b>7. TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS .....</b>	<b>11</b>
<b>8. ASSURANCE - RESPONSABILITE – RECOURS - SINISTRES.....</b>	<b>13</b>
<b>9. SOUS-LOCATION – DOMICILIATION – CESSION – NANTISSEMENT .....</b>	<b>14</b>
<b>10. TELEPHONE - EAU - ELECTRICITE - CHAUFFAGE .....</b>	<b>16</b>
<b>11. LOYER .....</b>	<b>17</b>
<b>12. INDEXATION ANNUELLE DU LOYER .....</b>	<b>18</b>
<b>13. IMPÔTS ET TAXES .....</b>	<b>19</b>
<b>14. CHARGES LOCATIVES .....</b>	<b>19</b>
<b>15. SANCTION DU RETARD DE PAIEMENT .....</b>	<b>19</b>
<b>16. RESTITUTION DES BIENS ET PARCELLES LOUES.....</b>	<b>20</b>
<b>17. RESPECT DES REGLEMENTS – TROUBLES DU VOISINAGE – DECHETS.....</b>	<b>20</b>
<b>18. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS .....</b>	<b>21</b>
<b>19. INDIVISIBILITE - MODIFICATIONS – TOLERANCES.....</b>	<b>21</b>
<b>20. RESPONSABILITES.....</b>	<b>22</b>
<b>21. CLAUSE RESOLUTOIRE .....</b>	<b>23</b>
<b>22. CHANGEMENT DE CIRCONSTANCES IMPREVISIBLE .....</b>	<b>24</b>
<b>23. DONNEES PERSONNELLES.....</b>	<b>24</b>
<b>24. DROIT APPLICABLE – JURIDICTION COMPETENTE - ELECTION DE DOMICILE.....</b>	<b>25</b>
<b>25. FRAIS - ENREGISTREMENT .....</b>	<b>25</b>
<b>26. LISTE DES ANNEXES .....</b>	<b>25</b>

## EXPOSE PREALABLE

- A.** La commune de Bonzée est propriétaire des parcelles 000-A-626, 000-A-545, 000-ZB-61 situées à BONZEE (55 260), base de loisirs du Colvert, d'une superficie totale de 26,75 ha dont un plan d'eau de 9 ha, lesquelles parcelles appartiennent à son domaine privé.

La gestion de cette base de loisirs a été transférée par la commune de Bonzée à la communauté de communes du territoire de Fresnes en Woëvre, au titre de la compétence relative aux zones d'activité touristique par délibération du Conseil de communauté du 1<sup>er</sup> décembre 2016 ci-annexée avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La gestion de cette base de loisirs est actuellement assurée en régie par la communauté de communes.

Ces parcelles sont exploitées par le Bailleur de la manière suivante :

- Camping résidentiel « Les Églantines », ainsi que les infrastructures nécessaires à son fonctionnement – dont un bâtiment à usage de sanitaires collectifs de 200 m<sup>2</sup> avec chaufferie eau chaude sanitaire au gaz naturel
  - 80 emplacements
  - Classement Atout France 2023 : \*\*\*
- Camping « Les Marguerittes » », ainsi que les infrastructures nécessaires à son fonctionnement – dont un bâtiment à usage de sanitaires collectifs de 250 m<sup>2</sup> avec chaufferie eau chaude sanitaire au gaz naturel
  - 100 emplacements
  - 4 mobil-homes à usage de location saisonnière
  - Classement Atout France \*\*\* expiré le 30/10/2024 à renouveler
- Bâtiment salle d'accueil groupes de 140 m<sup>2</sup>
  - Sanitaires
  - Cuisine
  - Auvent en structure métallique de 50 m<sup>2</sup> en façade
- Bâtiment Restaurant de 500 m<sup>2</sup>
  - Salle de restauration
  - Cuisine équipée
  - Réserves
  - Toilettes
  - Terrasse bétonnée en façade
  - Licence IV

- Bâtiment Administration et Snack de 150 m<sup>2</sup>
  - o Salle d'accueil et bureaux
  - o Cuisine snack équipée
- Maison d'habitation gardien de 85 m<sup>2</sup>
- Station d'épuration type lagunage naturel avec pompe de relevage
- Voiries d'accès aux différents équipements et emplacements de camping
- Barrières d'accès électriques
- Dispositifs d'éclairage extérieur, dispositifs de sécurité (éclairage, avertissement par signal sonore, téléphone de secours), bornes électriques de distribution pour les emplacements de camping
- Tobogans aquatiques spirale et minivagues
- Aires de jeux – buts de basket et de handball
- Le matériel, les véhicules motorisés et non-motorisés, le mobilier et les équipements appartenant à la Communauté de Communes dont la liste est annexée au bail (annexe 22).

#### Surfaces à confirmer à réception des DPE

- B.** Le Preneur exploite actuellement des activités de traiteur et pisciculteur.
- C.** Dans ce contexte, le Bailleur et le Preneur se sont rapprochés pour discuter de bonne foi des conditions dans lesquelles le Bailleur pourrait consentir un bail commercial au Preneur et sont convenus de conclure le présent bail commercial (le « **Bail** »).
- D.** Le Bail est composé d'Articles, outre l'Exposé Préalable et les Annexes qui forment un tout indivisible et ont valeur contractuelle dans la commune intention des Parties.

Le Bail fait novation à tout accord, quel que soit sa forme écrite ou verbale, conclu entre les Parties antérieurement aux présentes.

Les présentes remplacent ainsi tout acte préalablement conclu entre les Parties relatif à l'une ou plusieurs parcelles objets du présent Bail.

Les Parties reconnaissant avoir négocié l'ensemble du Bail qui constitue un contrat de gré à gré tel que défini à l'article 1110 du Code civil.

**CELA ETANT PRECISE, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :**

## **1. OBJET ET NATURE DU BAIL**

Par les présentes, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte les Biens Loués désignés dans les conditions définies au présent Bail.

Un plan des Biens Loués figure en **Annexe 1** ci-après.

Il est expressément stipulé que l'ensemble des clauses et conditions du présent Bail seront applicables tant pendant la durée dudit Bail que de ses éventuels renouvellements, sa prorogation ou sa tacite prolongation.

Le Bail est régi par le statut des baux commerciaux et notamment par les dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60, R.145-1 à R. 145-11, R. 145-20 à R. 145-33, D. 145-12 à D. 145-19 du code de commerce, de celles non-abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents.

Chacune des Parties reconnaît expressément avoir pris connaissance de l'intégralité des éléments communiqués ou mis à sa disposition par l'autre Partie et avoir consenti au présent Contrat en parfaite connaissance de cause, et ce dans le cadre de sa liberté de contracter définie par l'article 1102 du Code civil.

## **2. DESIGNATION DES BIENS ET PARCELLES LOUES**

Le Bail a pour objet les parcelles suivantes :

- Parcelle 000-A-626 d'une superficie de 12.67 ha
- Parcelle 000-A-545 d'une superficie de 5.93 ha
- Parcelle 000-ZB-61 d'une superficie de 8.15 ha

Situées à BONZEE (55 260), base de loisirs du Colvert, d'une superficie totale de 26,75 ha dont un plan d'eau de 9 ha,

### **Ainsi que les bâtiments construits sur ces parcelles et les éléments mobiliers suivants :**

- Camping résidentiel « Les Églantines », ainsi que les infrastructures nécessaires à son fonctionnement – dont un bâtiment à usage de sanitaires collectifs de 200 m<sup>2</sup> avec chaufferie eau chaude sanitaire au gaz naturel
  - 80 emplacements
  - Classement Atout France 2023 : \*\*\*
- Camping « Les Marguerittes », ainsi que les infrastructures nécessaires à son fonctionnement – dont un bâtiment à usage de sanitaires collectifs de 250 m<sup>2</sup> avec chaufferie eau chaude sanitaire au gaz naturel
  - 100 emplacements
  - 4 mobil-homes à usage de location saisonnière

- Classement Atout France Classement Atout France \*\*\* expiré le 30/10/2024 à renouveler
- Bâtiment salle d'accueil groupes de 140 m<sup>2</sup>
  - Sanitaires
  - Cuisine
  - Auvent en structure métallique de 50 m<sup>2</sup> en façade
- Bâtiment Restaurant de 500 m<sup>2</sup>
  - Salle de restauration
  - Cuisine équipée
  - Réserves
  - Toilettes
  - Terrasse bétonnée en façade
  - Licence IV
- Bâtiment Administration et Snack de 150 m<sup>2</sup>
  - Salle d'accueil et bureaux
  - Cuisine snack équipée
- Maison d'habitation gardien de 85 m<sup>2</sup>
- Station d'épuration type lagunage naturel avec pompe de relevage
- Voiries d'accès aux différents équipements et emplacements de camping
- Barrières d'accès électriques
- Dispositifs d'éclairage extérieur, dispositifs de sécurité (éclairage, avertissement par signal sonore, téléphone de secours), bornes électriques de distribution pour les emplacements de camping
- Tobogans aquatiques spirale et minivagues
- Aires de jeux – buts de basket et de handball
- Le matériel, les véhicules motorisés et non-motorisés, le mobilier et les équipements appartenant à la Communauté de Communes dont la liste est annexée au bail (annexe 22).

Les parcelles et biens susvisés sont désignés ci-après les « **Biens Loués** » ou les « Parcelles louées ».

### 3. DUREE DU BAIL – CONGES

Le présent Bail est consenti pour une durée de neuf (9) années, entières et consécutives, commençant à courir à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2025**.

Le Preneur aura la faculté de donner congé au Bailleur à la fin de la première période triennale, à condition toutefois d'en prévenir le Bailleur six (6) mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre en cours, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les conditions de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Faute d'avoir été notifié dans les formes et délais convenus ci-dessus, le congé du Preneur sera considéré comme ayant été délivré pour la date de l'échéance triennale suivante.

Le Bailleur disposera de la faculté de donner congé, et notamment s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de construire ou de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter les travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

### 4. DESTINATION DES BIENS ET PARCELLES LOUES

Les Parties conviennent expressément que les Parcelles Louées sont et resteront affectées aux destinations suivantes :

Parcelle	Destination
▪ Parcelle 000-A-626	Bâtiment administratif, maison du gardien, restaurant, atelier, aire de jeux, étang : partie nord, plage et zone de baignade
▪ Parcelle 000-A-545	Camping Les Marguerittes et espace groupe
▪ Parcelle 000-ZB-61	Camping les Églantines, aire de jeux, terrain de pétanque, étang partie sud

Sans pouvoir déroger à la destination particulière ci-dessus de chacune des Parcelles, le Preneur est autorisé à exercer les activités suivantes :

**Activités sportives, récréatives et de loisirs notamment autour du lac et de la pêche / Pêche en eau douce / Baignade / Terrains de camping et parcs pour caravanes ou véhicules de loisirs / Restauration et restauration rapide / Promotion des sites touristiques et du patrimoine local auprès des campeurs et visiteurs.**

Ces destinations sont exclusives de toutes autres activités commerciales ou professionnelles.

A toutes fins utiles, il est précisé que les Parties considèrent que l'activité exercée par le Preneur a pour conséquence l'applicabilité d'ordre public du statut des baux commerciaux, ce dont elles conviennent irrévocablement.

Le Preneur devra occuper les Biens Loués, paisiblement conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et y exercer, exclusivement et de façon continue, dans le respect de la destination susvisée.

**Ainsi, le Preneur ne pourra cesser d'exercer une des activités sus-visées, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur et notamment :**

- L'exploitation des campings « Les Marguerites » et « Les Églantines »
- Le maintien de la zone de baignade et des toboggans aquatiques, sous réserve des autorisations légales
- L'activité restauration. Il n'y aura pas d'obligation d'exploitation des deux points de restauration si le preneur ne trouve personne pour y exercer une activité.

Le Preneur ne pourra exercer d'autres activités sans autorisation préalable et écrite du Bailleur, ni se substituer tout tiers à quelque titre que ce soit, ni concéder en jouissance, en tout ou partie, les Biens Loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

L'autorisation donnée au Preneur d'utiliser les Biens Loués à l'usage susvisé n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie de l'obtention par le Preneur des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, ni aucune diligence à cet égard ; le Bailleur ne pouvant encourir aucune responsabilité de ce chef.

Par conséquent, dans la mesure où son activité nécessiterait des autorisations administratives, le Preneur fera, à tout moment, son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de ses activités, et se conformera pendant toute la durée du Bail à toute injonction qui pourrait lui être faite par l'autorité administrative, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée.

Le Preneur déclare (i) parfaitement connaître les Biens Loués et leur environnement pour notamment les avoir visités préalablement à la conclusion du Bail, (ii) les accepter sans réserve et (iii) les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés par le Bail et à l'exercice de son activité.

## **5. ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux contradictoire sera établi directement par les Parties, lors de l'entrée en jouissance (avant réalisation de ses travaux par le Preneur). Sauf motif légitime, le défaut de signature de cet état des lieux par le Preneur ne diffère pas la prise d'effet du Bail.

A défaut d'établissement d'état des lieux du fait du Preneur, celui-ci sera réputé avoir reçu les parcelles, les biens et leurs accessoires (notamment ceux figurant en annexe 22) en bon état.

Un état des lieux de sortie sera établi de la même manière entre les Parties.

## 6. MODALITES GENERALES DE JOUISSANCE

Le Preneur prendra les Biens Loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance et dans les conditions prévues à l'Article ci-dessus, sans recours contre le Bailleur.

Pendant toute la durée du Bail, il assurera l'ensemble des réparations locatives qui seraient nécessaires, à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code civil.

L'occupation des Biens Loués par le Preneur ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des voisins des Parcelles Louées, eu égard en particulier à la nature de son activité et garantit intégralement le Bailleur de toutes réclamations de tiers.

Le Preneur devra exploiter les Biens Loués de manière raisonnable et fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, celui de son personnel ou de ses visiteurs, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Au cas où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du Bail, les lieux présentement loués, de meubles, de matériel, de marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du Bail et exercer son activité de façon continue.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle et ce, à ses frais exclusifs, de l'obtention de toutes les autorisations administratives ou autres afférentes à l'utilisation des Biens et Parcelles Loués ou à l'exercice de son activité, notamment toute autorisation en lien avec la nature d'établissement recevant du public.

Le Bailleur ne pourra, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention ou le renouvellement de ces autorisations éventuelles, du fait de leur retrait ou de manquements du Preneur dans l'exécution des mesures prescrites par l'autorisation.

Le Preneur entretiendra les Biens Loués constamment et les rendra en fin de Bail en très bon état de réparations locatives, et conformes à la désignation figurant à l'état des lieux lors de l'entrée en jouissance, sauf accord exprès des Parties sur les aménagements réalisés par le Preneur lors de son entrée dans les lieux.

Le Preneur s'engage à entretenir le matériel loué mentionné en annexe 22 et à ce que ce matériel reste bien sur la base de loisirs.

La charge de tous travaux qui seraient rendus nécessaires pour mettre les Biens et Parcelles Loués en conformité avec la réglementation existante ou à venir sera exclusivement supportée par le Preneur, à l'exception de celles relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

En outre, le Preneur supportera en totalité le coût de toutes réparations ou réfections dans les Biens Loués qui seraient nécessitées soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs.

Le Preneur sera tenu d'effectuer avant sa sortie toutes les réparations locatives à sa charge.

Le Preneur devra laisser le représentant du Bailleur pénétrer dans les lieux chaque fois que le Bailleur le jugera nécessaire, avec préavis d'au moins 24 heures sauf urgence justifiée, et les laisser visiter pour la location de 14 heures à 17 heures les jours ouvrables, pendant les six (6) mois qui précéderont l'expiration du Bail moyennant un préavis d'au moins 24 heures.

➤ **Le Preneur s'engage, en contrepartie de la jouissance des biens loués, à :**

- Du mois d'octobre au mois d'avril, laisser aux visiteurs extérieurs, aux groupes scolaires et aux centres aérés, un accès libre et gratuit, piéton, aux espaces de promenade et espaces naturels autour du lac, à condition que chacun adopte une conduite respectueuse. Le Preneur se réserve le droit de refuser l'accès à toute personne ayant un comportement inapproprié. L'accès sera payant d'avril à octobre. Une remise sera accordée par le preneur aux personnes résidant sur la Communauté de Communes du Territoire de Fresnes.
- Accueillir sur le site les événements annuels suivants : marchés de l'AMAP de Bonzée, fête nationale avec feu d'artifice
- Mettre à la disposition des groupes scolaires et du centre aéré de la Communauté de Communes, en fonction des disponibilités du site, 5 nuitées ainsi que 5 journées par an, les lieux et équipements suivants :
  - Espace extérieur groupe avec équipements dont yourte, tipis
  - Salle d'accueil groupe
  - Matériel nautique

Le Bailleur devra communiquer au Preneur les dates d'utilisation par le centre aéré et les groupes scolaires au moins 4 semaines à l'avance.

## **7. TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS**

Le Preneur ne devra faire aucune démolition quelconque, aucune construction, de quelque nature que ce soit, sans le consentement préalable exprès (par écrit) du Bailleur.

Il est notamment interdit au Preneur :

- d'installer un panneau mobile, une tente ou un étalage **sur le trottoir** bordant les Parcelles Louées.

Toute modification devra faire l'objet d'une autorisation expresse et préalable du Bailleur.

- **Le Bailleur donne dès à présent son accord pour l'installation avec viabilisation de 8 mobil-homes autour du plan d'eau.**
- **L'installation de mobil-homes pourra varier à la hausse ou à la baisse par accord écrit entre les parties.**
- **Le Bailleur donne dès à présent son accord pour le rempoissonnement du lac par le Preneur dans le cadre du développement de son activité de pêche loisirs.**

Dans le cas où le Bailleur donnerait son consentement, les travaux ne pourront être exécutés que sous la responsabilité exclusive du Preneur, sous le contrôle d'un architecte désigné conjointement, de bonne foi, entre les Parties et dont les frais seront supportés par le Preneur.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables aux Biens et Parcelles Loués et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient, et, qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Si la loi l'exige, le Preneur souscrira les assurances « construction » afférentes à ses travaux et en particulier les polices « dommages-ouvrage », « responsabilité civile du maître d'ouvrage » et « tous risques chantier » dans le cadre desquels il fera en sorte que le Bailleur ait aussi la qualité d'assuré.

Le Preneur s'engage expressément à obtenir toute autorisation administrative nécessaire à la réalisation des travaux ou à la modification de surfaces au sein des Parcelles Louées.

Tout manquement aux obligations déclaratives susvisées ne pourra engager que la seule responsabilité du Preneur, le Bailleur se réservant la possibilité d'exercer toute action, notamment récursoire, à son encontre quand bien même il aurait autorisé la réalisation de ces travaux/modifications.

Le Preneur s'engage à prendre toute mesure de sauvegarde devenue nécessaire notamment en matière de lutte contre l'incendie.

Il est interdit au Preneur d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès des entreprises aux radiateurs, trappes de visite de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage central, d'évacuation des eaux ou autres.

Tous aménagements, embellissements et améliorations, constructions, que le Preneur pourra faire dans les lieux feront accession et **profiteront ainsi au Bailleur en fin de jouissance, sans aucune indemnité à sa charge**, le Bailleur se réservant le droit d'exiger que les lieux soient remis, aux frais du Preneur, dans l'état primitif (sauf s'il a expressément donné son autorisation pour la réalisation des travaux concernés).

Le Preneur devra supporter les troubles de jouissances causés par toutes les réparations dans les Parcelles Louées ou sur la voie publique sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité dans les conditions de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 1724 du code civil, le Preneur renonçant aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1724 du Code civil.

**Le preneur s'engage à conserver le caractère naturel du site et à préserver la biodiversité.**

## **8. ASSURANCE - RESPONSABILITE – RECOURS - SINISTRES**

Le Bailleur fera garantir les conséquences de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de Bailleur.

Il assurera, en outre, la totalité des Biens Loués contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragans, cyclones, dégâts des eaux, sans que cette énonciation soit limitative, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du Bail.

Le Preneur déclarera dans un délai maximal de 48 heures au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance.

Le Preneur fera, en outre, son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les Biens et Parcelles Loués, ainsi que de ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, etc.) pour l'ensemble des Parcelles et Biens loués y compris les éléments mobiliers et véhicules mentionnés dans l'annexe 22.

Il fera enfin garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général. Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Si les Parcelles Louées viennent à être détruites en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, l'article 1722 du code civil s'appliquera. Par conséquent, le Preneur pourra, suivant les circonstances, demander ou une diminution du loyer, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

En toutes hypothèses, le Bailleur conserve ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut lui être imputée.

Le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable d'interruption, même prolongée et pour quelque cause que ce soit :

- de la fourniture de toutes sources d'énergie ou fluides ;
- plus généralement de tous services ou fournitures concernant les Parcelles Louées ou les parties communes à moins que les interruptions soient la conséquence d'une carence du Bailleur.

Cependant, le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour faire cesser ces interruptions dans les meilleurs délais.

**Le Bailleur déclare que le bien a fait l'objet d'indemnisation par une assurance à la suite de dégâts liés à une catastrophe naturelle. Arrêté du 23/07/2021 CATNAT - inondation INTE2122730A. (cf. Annexe 11)**

## **9. SOUS-LOCATION – DOMICILIATION – CESSION – NANTISSEMENT**

### **9.1. Sous location – Domiciliation**

Toute sous-location totale ou partielle des Biens et Parcelles Loués, ainsi que toute domiciliation, sont interdites conformément à l'article L. 145-31 du Code de commerce, sauf accord du Bailleur.

- Le Bailleur donne d'ores et déjà son accord pour la sous-location du snack et du restaurant. Les baux de sous-location seront obligatoirement rédigés selon le modèle type figurant en annexe 23. Toute modification du modèle de bail type de sous-location figurant en annexe 23 devra faire l'objet d'un accord écrit du Bailleur.

Il est expressément convenu que l'ensemble des Biens et Parcelles Loués, objets du présent Bail, ont un caractère indivisible, tant matériellement que dans la commune intention des Parties.

### **9.2. Cession**

Le Preneur ne pourra en aucun cas céder son droit au présent Bail (sous quelque forme que ce soit y compris par voie d'apport) sauf accord préalable et écrit du Bailleur. Il pourra en revanche céder son droit au présent Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

La cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le Preneur dans les Parcelles Louées, ces derniers formant un tout indivisible.

Il est précisé qu'aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des arriérés de loyers ou accessoires. En cas d'accord du bailleur, toute cession de droit au bail pourra avoir lieu sous réserve pour le Preneur d'apurer sa dette éventuelle en priorité avec le prix de cession qu'il perçoit. A cette fin, une délégation de paiement pourra être mise en place afin que le cessionnaire paye directement le Bailleur concomitamment à la cession.

La cession ou l'apport devra être signifié au Bailleur conformément à l'article 1690 du Code civil, dix jours au moins avant l'expiration du délai d'opposition, la signification devra contenir toute justification du respect des stipulations qui précèdent et, notamment, de la transmission de fonds de commerce ou de l'industrie.

### **9.3. Location gérance**

Toute Location gérance est strictement interdite sauf accord préalable et exprès du Bailleur.

Par conséquent, le Preneur ne pourra pas donner en location-gérance les Parcelles Louées, sous peine (i) de nullité de la location-gérance consentie au mépris de la présente clause et (ii) de l'application, si bon semble au Bailleur, de la clause résolutoire stipulée aux présentes.

#### **9.4. Opérations spécifiques**

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 code de commerce, 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 est **substituée au Preneur** dans tous les droits et obligations découlant du Bail, , étant toutefois ici rappelé que le Bail est indivisible, au profit du Bailleur.

Dans ce cas, si l'obligation de garantie prévue à l'Article 16 ne peut plus être assurée, le tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il juge suffisantes.

#### **9.5. Droit de préemption – Droit de préférence**

##### **9.5.1 Droit de préemption urbain**

Dans l'hypothèse où les Parcelles Louées sur lesquelles la cession de fonds de commerce est envisagée se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation de notifier, préalablement, son projet de cession à la commune de la situation des Parcelles Louées, qui pourra, alors, exercer son droit de préemption dans un délai de deux (2) mois conformément aux dispositions de l'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme.

Concomitamment à la notification faite à la commune, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre avec demande d'avis de réception. Ce n'est qu'à l'expiration de ce délai de deux (2) mois et à défaut de préemption par la commune que le Bailleur pourra exercer le droit de préemption prévu à son profit dans les conditions ci-après.

##### **9.5.2 Droit de préférence du Bailleur**

Le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence en cas de cession du Bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Le Preneur devra en conséquence notifier au Bailleur, concomitamment à la notification faite à la Commune, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'intégralité de la promesse de cession signée entre le cédant et du cessionnaire, en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

- l'état civil et l'adresse du cessionnaire, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K bis délivré ;
- le prix de vente du fonds ;
- l'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec identification des cocontractants et leur ancienneté ;

- toutes autres conditions de la vente projetée ; et
- pour le cas où la Commune bénéficierait d'un droit de préemption, la copie de la notification faite à la commune afin de purger son droit.

Il est en outre précisé :

- que l'accord de principe éventuellement donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le Preneur de procéder à la notification requise dans les termes de la présente convention ;
- qu'à compter de cette notification, toute substitution effective d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans l'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préférence dans les conditions prévues au présent Article ;
- que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues : si le Bailleur manifeste son intention d'exercer le droit de préférence qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans un délai d'un (1) mois, après réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, à égalité de condition, de sa décision d'user de ce droit à préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans les quinze jours (15) suivant la notification de la décision du Bailleur.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations.

## **10. TELEPHONE - EAU - ELECTRICITE - CHAUFFAGE**

En ce qui concerne l'usage du téléphone, de l'électricité, du gaz et de l'eau potable, le Preneur devra s'entendre directement avec les compagnies distributrices.

Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation pour l'interruption dans le service des eaux, du chauffage ou de l'électricité provenant soit du fait des administrations qui en disposent, soit de travaux ou de réparations, soit de gelées à moins que lesdites interruptions ne soient la conséquence de la carence du Bailleur.

Le Bailleur se réserve le droit, après en avoir avisé le Preneur dans des délais raisonnables, d'arrêter la distribution d'eau chaude chaque année pour une durée inférieure à une journée (dans la limite de cinq journées par an), en faisant ses meilleurs efforts pour ne pas interrompre l'exploitation de son activité par le Preneur, afin de permettre la révision et la réparation des appareils générateurs et de distribution. Il ne sera dû au Preneur aucune indemnité ou diminution de loyer pour ces restrictions ou interruptions qui viendraient à être apportées au service du chauffage ou à celui de distribution d'eau chaude, pas plus que pour toutes celles qui pourraient intervenir pour des raisons indépendantes de la volonté du Bailleur.

## 11. LOYER

### 11.1 Fixation du loyer contractuel

Le Bail est consenti moyennant le paiement par le Preneur au Bailleur, d'un loyer égal à un montant annuel hors taxes et hors charges de :

- Loyer de **10 000 € HT/an** pendant les 3 premières années
- Après les 3 premières années, au 1<sup>er</sup> janvier 2028, le loyer sera de **25 000 € HT/an**

Et ce, compte tenu des investissements à réaliser lors des premières années par le Preneur, de ce que ce dernier conserve la charge de la tonte des espaces verts et des engagements du preneur tel que défini à l'article 6

Le Loyer est soumis à la TVA.

Les paiements auront lieu deux fois par an à savoir :

- Le 31 mars de l'année N
- Le 31 octobre de l'année N

Le loyer sera payable par virement sur le compte bancaire du Bailleur dont les coordonnées figurent en **Annexe 4**.

## 11.2. Dépôt de garantie

Le Preneur verse au Bailleur à titre de dépôt de garantie une somme de **2 500 euros** lors de la signature du bail.

Ce dépôt de garantie est destiné à assurer au Bailleur la restitution des Biens et Parcelles Loués dans les conditions fixées aux termes des présentes, le bon paiement de toutes les sommes relatives aux réparations à la charge du Preneur, arrêtés amiablement ou judiciairement en fin de jouissance, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient être dues par le Preneur à titre de loyer, charges, impôts remboursables, indemnité d'occupation, accessoires, travaux ou autres, en cours de Bail et jusqu'à la remise des clés, si celle-ci intervient après le terme du Bail.

Cette somme sera remboursée au Preneur en fin de location, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes susvisées et dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur.

## 12. INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Le loyer ci-dessus stipulé sera automatiquement et de plein droit indexé tous les ans, à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction des variations de l'indice suivant : ILC (indice des loyers commerciaux).

**L'indice de base sera l'indice du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 :**

<b>2024</b>	<b>T2</b>	<b>136,72</b>
-------------	-----------	---------------

Les Parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du Bail et avec l'activité du Preneur.

Le Bailleur déclare que la clause d'indexation susvisée constitue une condition essentielle et déterminante de son consentement aux présentes.

**A titre purement commercial**, le Bailleur convient de renoncer à mettre en œuvre ou à poursuivre la mise en œuvre du présent mécanisme d'indexation annuelle au cours de la première période triennale. La première application du présent mécanisme d'indexation aura lieu au terme de la troisième année de Bail.

L'indexation sera calculée en fonction de la variation entre (i) l'indice de référence et (ii) l'indice de comparaison à la date d'indexation.

Pour la première fois :

- l'indice de référence est l'indice de base correspondant au dernier indice paru à la date de prise d'effet du Bail ; et
- l'indice de comparaison sera le dernier indice publié correspondant au même trimestre que celui de l'indice de référence au premier jour de la deuxième période triennale.

Pour les années suivantes, il sera procédé à l'indexation du loyer annuel, en prenant pour base le loyer de l'année écoulée et :

- pour indice de référence : l'indice de comparaison de la précédente indexation ; et
- pour indice de comparaison, le dernier indice publié correspondant au même trimestre que celui de l'indice de référence.

Si la publication de l'indice auquel il est fait recours pour réviser le loyer cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si ledit indice se révèle ou devient pour une raison quelconque inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existants alors et applicables relatifs à l'activité exercée.

A défaut pour les Parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin, dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle l'une des deux Parties aura proposé à l'autre par écrit un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé, par un expert désigné en matière d'estimation de fonds de commerce et/ou loyers commerciaux, par le Président du Tribunal judiciaire de Verdun, à la requête de la Partie la plus diligente.

### 13. IMPÔTS ET TAXES

Le Preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, sa contribution économique territoriale, et justifier de leur paiement à toute réquisition du Bailleur avant son départ des Parcelles Louées.

### 14. CHARGES LOCATIVES

En application des dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, les Parties joignent aux présentes un tableau de répartition des charges entre Bailleur et Preneur (**Annexe 5**).

Les charges locatives sont constituées par toutes les charges propres aux Biens et Parcelles Loués et/ou à l'activité qui y est exercée et sont payées directement par le Preneur.

En outre, le Preneur remboursera le coût des dépenses qui lui sont spécifiquement imputables.

Lors du départ du Preneur, les charges seront calculées *pro rata temporis*, jusqu'à l'expiration du Bail ou si le départ du Preneur intervient postérieurement à celle-ci, jusqu'au jour effectif de la remise des clefs.

### 15. SANCTION DU RETARD DE PAIEMENT

En cas de non-paiement par le Preneur, à bonne échéance, du loyer ou de toute autre somme due en vertu du Bail, le Bailleur percevra de plein droit et sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire, un intérêt de retard égal à 10% de la somme due par trimestre de retard (tout trimestre commencé étant dû).

Le paiement tardif de deux avis d'échéance consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

## **16. RESTITUTION DES BIENS ET PARCELLES LOUES**

En cas de résiliation du bail ou de congé, le Preneur devra informer le Bailleur, quinze (15) jours calendaires à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du délai de résiliation du Bail ou de congé, rendre les Biens et Parcelles Loués, y compris les éléments figurant en annexe 22, en bon état de réparations locatives et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur.

Cet état des lieux, dont la date sera déterminée d'un commun accord entre le Bailleur et le Preneur, comportera s'il y a lieu le relevé des réparations à effectuer. A défaut, l'état des lieux sera dressé le jour de l'expiration du Bail. Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux jour et heure convenus pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par huissier qui pourra se faire assister par un serrurier pour pénétrer dans les lieux. Les frais correspondants seront à la charge du Preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra, dans le mois calendaire de la notification des devis établis par des entreprises qualifiées, donner son accord ou son désaccord pour lesdits devis et l'exécution des travaux.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les faire exécuter lui-même, il devra s'engager à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées en présence de l'architecte du Bailleur, aux frais du Preneur.

## **17. RESPECT DES REGLEMENTS – TROUBLES DU VOISINAGE – DECHETS**

Le Preneur devra respecter les charges et conditions de tout document régissant les Parcelles Louées, s'ils existent ou venaient à exister, et dont copie lui sera alors communiquée par le Bailleur.

Il devra également se conformer à toute réglementation à laquelle les Parcelles Louées seraient assujetties.

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

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue des Biens Loués ; il assumera toute responsabilité à ce sujet.

### **Le Preneur s'engage à préserver le calme du site.**

Le Preneur s'interdit d'introduire dans les Parcelles Louées des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité des Parcelles Louées et de ses occupants.

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

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

Dans l'hypothèse où nonobstant les précautions prises, les activités du Preneur devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, il en supportera toutes les conséquences en résultant sur les Parcelles, le voisinage, etc. Lors de son départ, il supportera le coût d'assainissement du terrain des Parcelles Louées.

D'une manière générale, il garantira le Bailleur de toutes les réclamations en résultant.

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

## **18. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

En application de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement, issue de la Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, il est annexé au Bail (**Annexe 2**), un Etat des Risques et de Pollutions (« ERP », anciennement ESRIS ou ERNMT).

Le Bailleur déclare qu'aucun sinistre technologique n'est intervenu relativement aux Parcelles Louées.

## **19. INDIVISIBILITE - MODIFICATIONS – TOLERANCES**

Le présent Bail et ses annexes constituent l'unique accord entre les Parties, étant précisé que ses annexes jointes en font partie intégrante. En conséquence, le Bail remplace et annule tout contrat, convention, échange de lettres ou accord quelconque qui aurait pu intervenir entre les Parties antérieurement à la date des présentes et relatif au même objet.

Le Preneur s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre du Bailleur de tous documents, plaquettes, informations, accord antérieur ou autres relatifs aux Parcelles Louées, que ce dernier ou toute autre personne lui aurait remis ou dont il aurait pu avoir connaissance.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un écrit sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres. Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du Bailleur ou de ses mandataires, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification écrite.

Toutes tolérances au sujet des termes et conditions du présent Bail et de ses suites quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée ne pourront jamais être considérées comme modification ou suppression de ces conditions.

## 20. RESPONSABILITES

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur et les mandataires du Bailleur chargés de la gestion des Biens Loués, 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 Biens Loués, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance ;
- En cas d'irrégularités ou d'interruption, même prolongée du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes, et tous systèmes automatiques d'accès et systèmes informatiques dépendant des Biens Loués. Par ailleurs toute suppression d'un service, collectif ou non, ne pourra donner lieu à aucune indemnisation ni réduction de loyer au bénéfice du Preneur ;

Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides pour autant qu'il ait conservé la charge de la gestion desdits équipements ou soit titulaire des contrats de fourniture desdits fluides ;

- En cas de dégâts causés aux Biens Loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, remontées d'eau ou autres circonstances ;
- En cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers en général ;
- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante ;
- En cas d'accident survenant sur ou dans les Biens Loués, quelle qu'en soit la cause ; de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, de ses fournisseurs ou de sa clientèle, soit du Bailleur, soit de tout tiers sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;
- En cas de vice ou défaut de la chose louée, apparent ou caché, le Preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du code civil.

Le Preneur fera son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit en dehors du Bailleur.

## 21. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé que :

En cas de non-paiement d'une seule échéance de loyer, de charges et accessoires, même partiellement, fraction de terme ou rappel de loyer, indemnité d'occupation due en cas de maintien dans les lieux dans les termes de l'article L. 145-28 du Code de commerce, reconstitution ou ajustement du dépôt de garantie à son échéance exacte,

En cas de manquement contractuel ou légal en matière d'assurance ou en cas **d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions du présent Bail, notamment les engagements du Preneur afférents à la destination des Biens Loués (article 4), ou au loyer (article 11),**

**Et un mois après un simple commandement de payer, sommation d'exécuter ou mise en demeure resté sans effet et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause,**

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, seront à la charge du Preneur et seront considérés comme suppléments et accessoires du loyer.

En cas de résiliation aux torts du Preneur ou d'expulsion, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de plus amples dommages intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

En outre, en cas de non-délaissement des Biens Loués après résiliation de plein droit ou judiciaire ou en fin de jouissance par suite d'un congé, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le Bailleur d'une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au **double du montant du loyer.**

## 22. CHANGEMENT DE CIRCONSTANCES IMPREVISIBLE

Chaque Partie accepte d'assumer les risques résultant d'un changement de circonstances imprévisible au jour de la conclusion du Contrat, y compris dans l'hypothèse où ce changement rendrait l'exécution du Contrat excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties.

Par conséquent et en cas de survenance d'un tel changement de circonstance, chaque Partie renonce expressément à solliciter judiciairement la résolution du Contrat ou une adaptation de ses termes et conditions et ce, par dérogation expresse à l'article 1195 du code civil.

A toutes fins utiles, les Parties entendent préciser que toute survenance d'une épidémie ou d'une pandémie qui aurait pour conséquence la fermeture administrative de l'établissement du Preneur serait considéré comme un fait imputable à l'administration et non au Bailleur, empêchant le Preneur de se prévaloir des mécanismes (i) de la force majeure définie à l'article 1218 du Code civil et (ii) de l'exception d'inexécution définie aux articles 1219 et 1220 du Code civil.

De manière générale, le Preneur renonce à se prévaloir de l'exception d'inexécution définie à ces deux articles, pour le présent et l'avenir, et devra en toutes hypothèses continuer à respecter ses obligations sauf dans les cas limitatifs de destruction des Parcelles Louées.

## 23. DONNEES PERSONNELLES

Au titre du Bail, aucune des Parties n'intervient en qualité de sous-traitant de l'autre Partie pour le traitement de Données Personnelles. Toutefois, dans le cadre du Bail, une Partie peut avoir accès à des Données Personnelles de personnes physiques communiquées par l'autre Partie, notamment de salariés, représentants ou mandataires de cette dernière (les « Personnes Concernées »), qu'elle pourra traiter en qualité de responsable de traitement, aux fins de la poursuite de son intérêt légitime dans le cadre de la bonne exécution du Bail (le « Traitement »). Il appartient à chaque Partie d'informer les Personnes Concernées, dont elle a communiqué les Données Personnelles, du Traitement réalisé par l'autre Partie conformément aux dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et du Règlement Européen n° 2016/679 pour la protection des données dit « RGPD » ainsi que des dispositions du présent Article.

Chaque Partie s'engage à respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par la Réglementation relative à la Protection des Données.

Les Données Personnelles sont conservées par chaque Partie pendant la durée du Bail augmentée des délais de prescription légale.

Les Données Personnelles sont destinées aux services internes de chaque Partie, et le cas échéant, à leurs prestataires. Chaque Partie s'engage à ce que ses collaborateurs et plus généralement toute personne qu'elle autorisera à traiter les Données Personnelles soient soumis à une obligation de confidentialité et à faire respecter à l'égard des Personnes Concernées, leurs droits d'information, de portabilité et d'opposition pour des raisons tenant à leur situation particulière, d'accès, de rectification, d'effacement et de limitation. En cas de litige, les Personnes Concernées bénéficient également du droit de saisir la CNIL (Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés) ([www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)).

Les référents des Parties au titre de la réglementation applicable en matière de données personnelles seront définis par les Parties et si nécessaire actualisés au cours du Bail.

Il est ici précisé que chaque Partie reste propriétaire de ses bases de données comprenant des Données Personnelles.

#### **24. DROIT APPLICABLE – JURIDICTION COMPETENTE - ELECTION DE DOMICILE**

Le Bail est régi, interprété et exécuté conformément à la loi française.

Tout litige auquel le Bail pourrait donner lieu, notamment pour sa validité, son interprétation ou son exécution, sera soumis à la compétence exclusive du **Tribunal de commerce de Bar-Le-Duc**.

Le Bailleur fait élection de domicile en son siège social, tel que mentionné dans la comparution, et le Preneur dans les Parcelles Louées, pour toute notification, procédure, mesure conservatoire ou d'exécution aux titres des présentes.

#### **25. FRAIS - ENREGISTREMENT**

Les frais éventuels des présentes et de leurs suites, y compris les honoraires, droits de timbres, enregistrement et tous droits ou taxes de quelque nature qu'ils soient dont la perception serait exigée à l'occasion de la conclusion, de l'exécution du présent contrat et de ses suites ou de son enregistrement ainsi que ledit enregistrement lui-même, seraient pris en charge par la partie qui souhaite réaliser l'enregistrement.

#### **26. LISTE DES ANNEXES**

- Annexe 1.** Plans des Parcelles Louées
- Annexe 2.** Etats des Risques et Pollutions (« ERP »)
- Annexe 3.** CARTE NATIONALE D'IDENTITE DU PRENEUR + EXTRAIT RM RCS ou kbis
- Annexe 4.** RIB du Bailleur
- Annexe 5.** Répartition des charges, travaux et taxes
- Annexe 6.** Délibération n° 01.12.16/1 : Transfert de la compétence Zone d'Activité Touristique et définition de la Base de Loisirs du Colvert de Bonzée en zone d'activité touristique communautaire

- Annexe 7.** Délibération n° 20230404-01 : Élection du Président de la Communauté de Communes du Territoire de Fresnes-en-Woëvre
- Annexe 8.** Délibération n° 20230404\_06 : Portant délégation de pouvoirs de l'assemblée délibérante au Président
- Annexe 9.** Délibération n°20241205\_01 : Base de Loisirs du Colvert – reprise de gestion – Bail commercial 3-6-9
- Annexe 10.** Délibération n° 20250123\_001 du 23 janvier 2025 : Base de Loisirs du Colvert – modification du Bail Commercial
- Annexe 11.** État Des Risques Pour L'information Des Acquéreurs Et Des Locataires « ERRIAL »
- Annexe 12.** Procès-verbal de la Sous-commission Départementale pour la Sécurité des terrains de camping et de stationnement de caravanes – 15/09/2015
- Annexe 13.** Diagnostic Amiante des Parties Privatives
- Annexe 14.** Diagnostic de performance énergétique
- Annexe 15.** Rapport de vérification électricité visite périodique BASE DE LOISIRS DU COLVERT DE BONZEE – 15/07/2024
- Annexe 16.** Rapport de vérification périodique d'une aire de jeux BASE DE LOISIRS DU COLVERT DE BONZEE – 28/09/2024
- Annexe 17.** Rapport de vérification périodique des buts de basket-ball, football, handball et hockey selon le Code du Sport BASE DE LOISIRS DU COLVERT DE BONZEE – 28/06/2024
- Annexe 18.** Rapport de vérification périodique des équipements sportifs divers (toboggans aquatiques) BASE DE LOISIRS DU COLVERT DE BONZEE – 28/06/2024
- Annexe 19.** Rapport Visite bilan d'autosurveillance - Station d'épuration BASE DE LOISIR DU COLVERT – 28/10/2024

- Annexe 20.** Convention d'occupation sur le domaine prive au profit de Losange implantation d'un PBO
- Annexe 21.** Liste des travaux réalisés depuis 3 ans et ceux prévus pour les 3 ans à venir
- Annexe 22.** Liste du matériel, des véhicules motorisés et non motorisés, du mobilier et des équipements appartenant à la Communauté de Communes et mis à la disposition du preneur
- Annexe 23.** Modèle type de Bail de sous-location

Fait à FRESNES EN WOEVRE, en deux (2) exemplaires originaux (un pour chacune des Parties),

Le \_\_\_\_\_ 2025.

SIGNATURE

SIGNATURE

---

**Le Bailleur**

Représenté par :

**Monsieur Didier ALEXANDRE,**

**Président de la Communauté de communes**

**D'après la délibération du 4 avril 2023**

---

**Le Preneur**

Représenté par :

**Monsieur Vincent LOUIS**

### Répartition des charges travaux et taxes

NATURE	REPARTITION	
	PRENEUR	BAILLEUR
<b>TRAVAUX</b>		
<b>Travaux non structurels</b>	X	
<b>Grosses réparations</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Grosses réparations expressément énumérées à l'article 606 du Code civil</li> </ul>		X
<ul style="list-style-type: none"> <li>Embellissements dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique</li> </ul>	X	
<b>Travaux de mise en conformité</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>imposés par (i) l'administration postérieurement à la Date de Prise d'Effet du Bail, ou (ii) les législations et réglementations entrées en vigueur postérieurement à la Date de Prise d'Effet du Bail</li> <li>relatifs à la nature des Parcelles, à l'exploitation et/ou à l'activité du Preneur</li> <li>à l'exception des grosses réparations expressément énumérées à l'article 606 du Code civil</li> </ul>	X	
<b>Travaux dus à la force majeure</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Travaux et aménagements autres que ceux définis à l'article 606 du Code civil</li> </ul>	X	
<b>TAXES</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Taxe foncière</li> </ul>		X
<ul style="list-style-type: none"> <li>Taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères</li> </ul>	X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>CET du Preneur</li> </ul>	X	
<b>ASSURANCES</b>		
Primes d'assurances souscrites par le Bailleur sur les Parcelles Louées		X