



CONTRAT DE BAIL

Local à destination de poissonnerie
29 route du cap

CONTRAT DE BAIL

Conclu entre les soussignés :

La Commune de SAN MARTINO DI LOTA,
Route du Cap 20200 Pietranera
SIRET : 21200305700016
représentée par Mme Marie-Hélène PADOVANI, Maire,

dénommée ci-après « le bailleur ».

D'une part,

Et

La SAS L'ECAILLE FUMEE,
5 chemin du Campu Tondu 20200 San Martino di Lota
SIRET 892 418 864 00013,
représentée par M. François Ange MARIOTTI,

dénommée ci-après « le preneur »,

d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit :

Par les présentes le bailleur fait bail et donne à loyer au preneur, qui l'accepte, les lieux ci-après désignés, il s'agit du lot n°1 d'un immeuble en copropriété sis à Pietranera, 29 Route du Cap (cadastré AC 484), au rez-de-chaussée.

ARTICLE 1^{er} - DESIGNATION

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au preneur, qui les accepte :
Local formant la totalité du RDC, composé d'un sas d'entrée, d'une grande salle et de 4 pièces à usage de bureau. L'ensemble constitue une superficie de 96,92 m².



Article 2. - DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 6 mois renouvelable 1 fois, qui commencera à courir le 10 décembre 2025 pour se terminer irrévocablement le 9 décembre 2026, sans que le bailleur n'ait à donner congé. Il est en outre précisé que la présente location est consentie et acceptée dans les conditions prévues par l'article L.145-5 du Code de commerce. Le caractère précaire de cette location est justifié par le fait que l'immeuble se situe dans une zone qui fera l'objet d'une requalification complète après expropriations et démolition.

Article 3. – DESTINATION

Les locaux loués devront être affectés à l'usage de poissonnerie à l'exclusion de toute autre affectation

Article 4. - CHARGES ET CONDITIONS

Le montant du loyer est « net de charges, taxes et impôts » ce qui signifie que le preneur supportera l'intégralité des charges.

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, notamment :

- De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction de loyer de ce chef.

Au plus tard un mois après l'entrée de la société locataire dans les lieux, il sera dressé un état des lieux, contradictoirement, entre les parties. A défaut les lieux seront réputés avoir été livrés en bon état.

Le preneur fera, à ses frais pendant le cours bail, tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toute nature qui seront nécessaires.

Le preneur fera également, à ses frais, tous travaux de mise en conformité, tous aménagements, installations, constructions, réparations et autres qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, ou exigés par l'administration notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, eu égard à l'activité exercée par le preneur dans les lieux loués, de telle façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

- De laisser le bailleur, ou toute personne qu'il déléguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera, pour juger de leur état et aussi pour assurer l'entretien périodique de toutes les installations.
- D'acquitter toutes les charges de l'immeuble, outre les contributions personnelles du locataire, de taxe professionnelle, ou toutes celles qui leur seraient substituées, les taxes de toutes natures, ordures ménagères, déversement à l'égout, balayage, impôt foncier, taxes sur les bureaux, autres impôts, etc. ou toutes celles qui viendraient à les remplacer de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et qu'en toute hypothèse le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location, qui sont et demeureront à la charge du bailleur.

- De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons ou des allées et venues du personnel employé.
- De laisser, à l'expiration du présent bail, et à la libération des lieux, toutes installations, toutes améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité et en bon état, à moins que le bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état d'origine. Les travaux d'établissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du bailleur, aux frais du preneur.
- De souscrire tous les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et au téléphone, et d'en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de telle sorte que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet ; de ne demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'eau, de gaz et d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.
- D'exploiter personnellement dans les lieux loués, de façon continue, un fonds de commerce ; il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.
- De rembourser au bailleur sa quote-part de la totalité des charges, taxe, impôts et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués.

Article 5. - ASSURANCES

Le locataire justifie qu'il a souscrit un contrat d'assurance multirisque pour l'occupation de ce local en fournissant au bailleur l'attestation d'assurance, au moment de la signature du présent contrat, puis chaque année à la date anniversaire du bail.

Article 6. - CESSION

Le preneur ne pourra céder en aucun cas son droit au bail ; il ne pourra donner son fonds en location-gérance, ni se substituer ou domicilier qui que ce soit dans la jouissance des lieux loués.

Article 7. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 650 euros T.T.C. que le preneur s'oblige à payer au bailleur par mois d'avance directement à la SGC BORGO – Centre Commercial Monte Stello - 20290 BORGO.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit un intérêt de retard de 10% sur les sommes dues.

Tous frais de recouvrement d'honoraires d'huissiers, engagés par le bailleur seront à la charge exclusive du preneur.

Article 8. - REVISION DU LOYER

Le présent contrat étant signé pour une durée de 6 mois renouvelable 1 fois, le loyer ne fera pas l'objet d'une révision.

Article 9. - CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, y compris de l'indexation, ou en cas d'inobservation de l'une quelconque des clauses du présent contrat, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toute offre ou consignation ultérieure.

Article 10. – Résiliation unilatérale du bail :

La Commune se réserve la possibilité de résilier unilatéralement le bail avant le terme pour motif d'intérêt général moyennant un préavis de 2 mois.

Fait à San Martino di Lota,

Le

le

Le bailleur

le locataire

La Commune de San Martino di Lota
Représentée par son Maire
Mme Marie-Hélène PADOVANI

La SAS L'ECAILLE FUMEE
Représentée par son président
M. François Ange MARIOTTI

*Dûment habilitée par délibération du Conseil Municipal
en date du 18 octobre 2023*

