



CONTRAT de location-gérance précaire du Bil Toki 2023

ENTRE

La Commune d'ARBONNE, représentée par Marie José MIALOCQ, agissant es qualité de Maire, ci-après désignée le " BAILLEUR" ou la " COMMUNE ", d'une part,

et

....., néà, demeurant
..... ci-après désigné le " LOCATAIRE-GERANT " d'autre part,

Il est exposé et convenu ce qui suit:

EXPOSE

La commune d'ARBONNE est propriétaire d'un bâtiment abritant notamment un demi trinquet et un bar/restauration rapide.

L'objet du présent contrat est de régler les conditions de cette location-gérance pour développer l'activité du Bil Toki.

CONVENTIONS

Par les présentes, la Commune d'ARBONNE donne à bail à redevance à titre de location-gérance à qui accepte, le fonds de commerce ci-après désigné.

DESIGNATION

Le fonds de commerce de débit de boissons entièrement rénové et de demi trinquet, sis à ARBONNE, le dit fonds comprenant :

- une licence IV de débit de boissons (et une licence « Grande Restauration ») acquises par la Commune. L'exploitation du débit de boissons ne sera autorisée qu'après présentation du justificatif de suivi de la formation spécifique de sensibilisation portant sur la réglementation des débits de boissons et sur la réduction des risques.
- les locaux dans lesquels est exploité le fonds, savoir la totalité du bâtiment connu sous le nom de demi trinquet de BIL-TOKI et cadastré section BS n°68 à la seule exception des locaux ci-après :
 - les locaux situés sous les gradins du demi trinquet ;
 - la salle accessible directement de l'extérieur mise à disposition de l'association Primadera.
- le matériel, le mobilier et les ustensiles servant à l'exploitation du fonds, décrits et estimés, article par article, dans l'état qui sera annexé au contrat au moment de sa signature avec le futur gérant.
- la clientèle et l'achalandage

Le preneur, sa clientèle et ses fournisseurs auront en outre la jouissance, sans aucune exclusivité, des parkings situés devant le bâtiment.

La présente location-gérance précaire est consentie et acceptée pour une durée d'un an à compter du 1 avril 2023 soit jusqu'au 1 mai 2024 avec une possibilité de reconduction tacite d'une année supplémentaire. Le présent contrat prendra donc automatiquement fin à l'issue de cette période à moins que les parties ne conviennent par décision expresse prise avant le terme de le reconduire. Elle sera suivie d'une location gérance classique.

CONDITIONS PARTICULIERES

1 ° De convention expresse, le demi trinquet restera à la disposition :

- des écoles : publiques et St-Laurent, gratuitement, pendant les périodes scolaires suivant le tableau annexé qui sera finalisé avec le gérant et les écoles.
- des associations de pelote du village (Lau Herri, Arbonarrak, Pilota lagun) suivant le tableau annexé qui sera finalisé avec le gérant et les associations précisant les jours et heures de mise à disposition du demi trinquet. La charge financière d'occupation du demi trinquet sera supportée par la commune en fonction du tableau validé définitivement. Tout créneau supplémentaire sera à la charge de l'association.

2° En outre, la Commune pourra utiliser gratuitement le demi trinquet et ses annexes (accès, Sanitaires...), pour l'organisation de toutes manifestations d'intérêt communal dont elle assure la gestion (fêtes du village et des écoles, kermesse paroissiale, vœux de la municipalité, spectacles ou réceptions...) dans la limite de 7 jours par an.

Au-delà de ces 7 jours le gérant mettra le lieu à disposition dans des conditions financières préférentielles à définir entre les 2 parties.

La Commune devra prévenir le locataire-gérant un mois à l'avance de ces utilisations. A l'issue de chaque manifestation, les locaux seront remis au preneur en parfait état de propreté.

3° L'utilisation du fronton place libre situé côté Ecole Publique ne devra faire l'objet d'aucune redevance, l'accès par le public en dehors des heures scolaires étant gratuit.

Toutefois, le gérant pourra y organiser les manifestations dont il jugera l'opportunité sous réserve d'en prévenir le bailleur un mois avant l'événement.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente location-gérance est en outre consentie et acceptée sous les charges et conditions que chacune des parties s'oblige respectivement à exécuter et accomplir, a savoir :

1 ° - **Le locataire-gérant s'engage** à suivre la formation spécifique de sensibilisation portant sur la réglementation des débits de boissons et sur la réduction des risques. L'exploitation effective du débit de boissons est strictement conditionnée à la présentation préalable de l'attestation de suivi de la formation. A défaut de présentation du justificatif de suivi de formation, le locataire-gérant ne sera pas autorisé à exploiter le débit de boissons et la licence IV.

2° - **Le locataire-gérant est tenu d'équiper la cuisine (exception de la hotte).**

3° - **Le locataire-gérant est tenu de prendre le fonds de commerce présentement loué et ses accessoires dans l'état où ils se trouveront après travaux** sans pouvoir à cet égard exercer aucun recours en indemnité ou diminution de la redevance contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit.

4° - **Le locataire-gérant devra conserver toujours le caractère du fonds du commerce** loué. Il devra jouir du fonds désigné et l'exploiter lui-même selon les meilleurs usages commerciaux de manière à le faire prospérer, conserver ses clientèles et achalandage et même à les augmenter s'il est possible. En conséquence, il ne devra rien faire ou laisser faire pouvant entraîner une dépréciation du fonds, notamment, baisse de rendement, cessation de l'exploitation qui entraînerait une fermeture provisoire ou définitive.

Il devra respecter les horaires d'ouverture propres aux débits de boissons.

Arrêté préfectoral 2010-172-1 du 21 juin 2010. Sauf dispositions particulières, l'heure limite de fermeture des établissements est fixée à 2 heures. Le locataire-gérant s'engage aussi à ne pas occasionner de gêne pour le voisinage par la diffusion tardive de musique ou la production de bruits provenant de son établissement ou émis par sa clientèle.

Il ne pourra modifier ou changer l'activité louée ou le mode d'exploitation du fonds ni transférer le siège en d'autres locaux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

Il satisfera à toutes les charges de ville et de police dont pareille exploitation est tenue, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et supportera seul et sans recours les conséquences des infractions ou contraventions de toute nature dont il pourrait se rendre coupable.

5° - En particulier, il ne pourra exercer, sans une autorisation expresse du bailleur, aucune autre activité que celle correspondant à la vocation première des lieux, savoir bar – restauration rapide et demi trinquet. Il pourra cependant y autoriser des manifestations telles que réceptions, fêtes,
En outre il ne pourra sans l'autorisation du bailleur, transférer le siège de son exploitation en un autre lieu.

Le Locataire-gérant s'engage à maintenir les objets mobiliers en bon état d'entretien, à remplacer, à ses frais, tous objets qui viendraient à disparaître ou seraient mis hors de service au cours du présent contrat (perte, vol, destruction). Toutes les réparations d'entretien relatives aux objets mobiliers seront à la charge du Locataire-gérant, même celles rendues nécessaires par l'usure normale.

En aucun cas les objets mobiliers portés à l'inventaire, de même que ceux acquis en remplacement, ne pourront être utilisés par lui ou par des tiers en dehors des lieux où s'exploite le fonds.

Le Bailleur aura à tout moment le droit de visiter, ou de faire visiter par toute personne accréditée par lui, les installations servant à l'exploitation du fonds.

Le Locataire-gérant sera tenu en fin de bail de restituer en nature les objets présentement loués dans l'état où le Bailleur sera en droit de les exiger conformément à ce qu'il est dit ci-dessus.

Le Locataire-gérant pourra acheter pour son compte, en toute propriété tout matériel qu'il jugera à propos, pour les besoins de son exploitation.

6° - Le Locataire-gérant continuera et fera son affaire personnelle de toutes les polices d'assurances en cours contractées par le Bailleur, auprès de toutes compagnies et notamment quant aux risques d'incendie à la responsabilité civile.

Il continuera également les abonnements concernant le gaz, l'électricité et l'eau et ce, à compter du 01 avril 2023 Il est à ce sujet précisé que le preneur supportera la totalité des consommations de gaz, d'électricité et d'eau afférentes à la totalité du bâtiment, y compris celles résultant de l'utilisation des locaux dont le preneur n'a pas la jouissance ou de celles du demi trinquet lorsque la Commune en récupère la jouissance, le loyer ci-après stipulé tenant compte des frais ainsi mis à la charge du preneur.

Le locataire-gérant acquittera les primes et cotisations dues du chef de ces assurances et abonnements et il devra se mettre en règle avec les organismes sociaux.

7° - Il acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance les impôts et contributions, taxes professionnelles, et autres charges auxquels est et pourra être assujetti le fonds de commerce présentement loué.

8° - Les livres du commerce relatifs au fonds de commerce présentement loué demeureront entre les mains du Locataire-gérant à charge pour lui de laisser le Bailleur les consulter sur place une fois par mois.

Le Locataire-gérant tiendra une comptabilité régulière de ses opérations commerciales conformément aux règles prescrites en matière commerciale.

9° - Le Locataire-gérant, conformément à l'article 72 du décret du 30 mai 1984, sera tenu d'indiquer son numéro d'immatriculation en tête de ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés toutes les mentions énoncées par l'article R123-237 du Code de commerce.

Par contre, conformément à l'article 1er du décret n° 86-4654 du 14 mars 1986, le Locataire-gérant ne sera pas tenu d'indiquer sur les documents précités sa qualité de Locataire-gérant, ni les nom, qualité, adresse et numéro d'immatriculation du bailleur.

Le Locataire-gérant s'interdit de passer, sans l'accord écrit du Bailleur, toutes conventions comportant des engagements financiers tels que prêts, emprunts, contrats de crédit-bail notamment, sur une durée excédante celle du contrat.

10° - Le Locataire-gérant, n'ayant que la jouissance du fonds, ne pourra en aucun cas disposer, sous quelque forme que ce soit, d'aucun des éléments corporels ou incorporels composant ledit fonds. C'est ainsi qu'il ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer tout ou partie non plus qu'en faire l'apport à une société, la présente location-gérance lui étant strictement personnelle.

11° - Le Locataire-gérant devra maintenir les lieux mis à disposition constamment en bon état d'entretien, conformément à l'article 1754 du Code Civil à l'exclusion de la rampe d'éclairage de la zone de jeu fixée au plafond. Les grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil restent à la charge du propriétaire de l'immeuble.

L'ensemble des locaux devront quant à eux, être nettoyés à une périodicité conforme à celle de leur utilisation. Par ailleurs, le locataire-gérant s'engage à appliquer strictement les règles d'hygiène sanitaire et alimentaire en matière de restauration et de conservation des denrées.

Le locataire-gérant n'est pas autorisé à entreposer ni de manière permanente ni occasionnelle dans la partie de l'établissement dévolue à la pratique sportive (aire de jeu, dégagements, vestiaires,) de biens matériels, mobiliers, véhicules personnels sans lien direct avec l'exercice de son activité.

Le propriétaire se réserve le droit de visiter l'établissement périodiquement et sans préavis, pour constater le bon état général des locaux. En cas de constat d'un défaut d'entretien anormal, le propriétaire en avisera le locataire-gérant qui s'engage à remettre les lieux en bon état d'entretien dans un délai maximal de 24 heures.

Un état des lieux d'entrée sera réalisé contradictoirement le premier jour de la remise des clefs et annexé au présent contrat.

Le Locataire-gérant devra contracter toutes les assurances d'usage contre les risques d'incendie, risques locatifs, risques professionnels, recours des voisins et en acquitter régulièrement les primes. Le Locataire-gérant devra chaque année fournir au bailleur tout justificatif lui permettant de vérifier que les assurances sont toujours en vigueur (assurance destinée à couvrir sa responsabilité locative et son assurance responsabilité civile professionnelle).

12° - Tous les travaux et embellissements demeureront en fin de location gérance la propriété du bailleur, le tout sans indemnité de sa part, les dépenses exposées pour ces travaux étant entièrement à la charge du locataire-gérant. Toutes les réparations à l'exception des grosses réparations article 606 du Code civil sont à la charge du locataire.

13° - A la fin de la location gérance le locataire-gérant devra effectuer les formalités légales et de publicité notamment auprès du RCS, à ses frais, dans le mois suivant l'expiration du contrat.

14° - Le Bailleur du fonds s'oblige pendant toute la durée de la location-gérance à garantir le Locataire-gérant de toutes saisies ou évictions pouvant inquiéter son droit à la libre disposition du fonds loué et des lieux où il est exploité.

Si les formalités de publicité énoncées ci-après avaient pour effet de provoquer la déchéance du terme, le Bailleur s'engage à effectuer le paiement des dettes devenues immédiatement exigibles dans les conditions de l'article L144-6 du Code de commerce de manière que le Locataire-gérant ne puisse être troublé dans sa jouissance.

MARCHANDISES

Le Locataire-gérant s'oblige pendant toute la durée du contrat à maintenir le fonds constamment garni de marchandises.

Il fera son affaire personnelle des commandes et règlements de marchandises nécessaires à l'exploitation du fonds, ainsi que tous les autres règlements quels qu'ils soient, dus à raison de l'exploitation du fonds.

Quelle que soit la cause de la fin de la gérance, la Commune ne sera pas tenue de reprendre les marchandises garnissant le fonds loué. En conséquence, le Locataire-gérant s'oblige à les enlever à ses frais lors de son départ des lieux.

REDEVANCE

La présente location-gérance est consentie et acceptée moyennant le versement de **100€ les 6 premiers mois**, puis **900€ les 6 mois suivants** et **1300€ par mois** à partir de la deuxième année avec un bail précaire de 1 an renouvelable 1 fois, puis un bail classique, avec réactualisation du loyer indexée sur le coût de la vie.

Le locataire-gérant s'engage à payer chaque mois à terme d'avance sur présentation de facture et avant le 15 de chaque mois; La redevance est assujettie à la TVA.

FORMALITES DE PUBLICITE

Les parties rempliront dans les plus brefs délais les formalités de publicité légales, et notamment au Registre du commerce et des sociétés.

EFFET DE LA LOCATION-GERANCE ENTRE LES PARTIES

Les parties se reconnaissent informées des conséquences juridiques de la location-gérance et notamment

- qu'aux termes de l'article 8 de la loi du 20 mars 1956, jusqu'à la publication du contrat de location-gérance et pendant un délai de six mois à compter de cette publication, le Bailleur du fonds est solidairement responsable avec le Locataire-gérant des dettes contractées par celui-ci à l'exploitation du fonds ; Le locataire-gérant s'engage à communiquer chaque mois à la Commune sa déclaration mensuelle de TVA. Par ailleurs, l'embauche de tous salariés (hors « extra ») doit être soumise à l'accord préalable de la collectivité
- qu'aux termes de l'article 1684-3 du Code Général des Impôts, le propriétaire d'un fonds de commerce est solidairement responsable avec l'exploitant des impôts directs établis à raison de l'exploitation de ce fonds ;
- qu'en vertu de l'article 7 de la loi du 20 mars 1956, les créanciers à terme du loueur de fonds peuvent demander au Tribunal de commerce, dans les trois mois de la publication du contrat dans un journal d'annonces légales, de déclarer leurs créances immédiatement exigibles ;
- qu'enfin, selon l'article 10 de la même loi, la fin de la location-gérance rend immédiatement exigibles et de plein droit les dettes afférentes à l'exploitation du fonds et contractées par le locataire pendant la durée de la gérance.

RESILIATION

En cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent contrat, et un mois après une sommation d'exécuter demeurée infructueuse contenant la présente clause, le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et l'expulsion pourra être prononcée par une simple ordonnance de référé de M. le Président du Tribunal compétent, laquelle ordonnance sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

DECLARATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur déclare qu'il bénéficie de la dispense des délais de commercialité aux termes de l'article 6-2 de la loi du 20 mars 1956 en sa qualité de collectivité locale.

DECLARATION FISCALE

Les parties précisent que la location du fonds de commerce, objet des présentes, entre dans le champ d'application de la TVA. qui sera supportée par le Locataire-gérant qui s'y oblige.

CAUTIONNEMENT

Le locataire-gérant est soumis pour la période du présent contrat à la présentation, à titre de cautionnement, d'une garantie bancaire de 4.500€.

FRAIS

Tous les frais et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le Locataire-gérant qui s'y oblige.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à la Mairie d'ARBONNE.

CLAUSES D'INDIVISIBILITE

Toutes les clauses du présent contrat sont de rigueur, aucune d'entre elles ne peut être réputée de style ; chacune est une condition déterminante de la convention sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

Fait en trois exemplaires,

A ARBONNE, le

La Commune
Le Maire
Marie José MIALOCQ

L'Occupant,