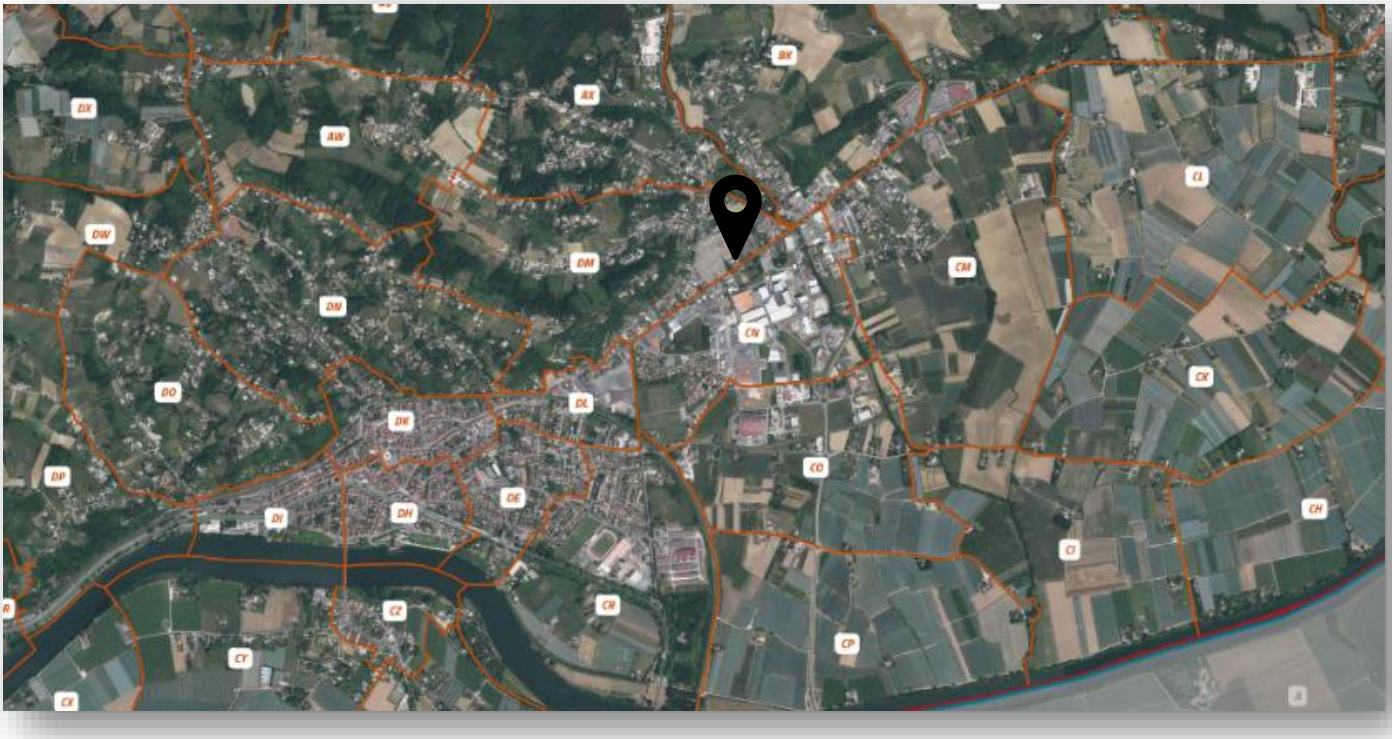
CONSULTATION
POUR LA LOCATION D'UN LOCAL COMMERCIAL SITUE AU CIMETIERE DE LA DEROCADE A MOISSAC



Exposé préalable

La Ville de Moissac souhaite engager une démarche visant à désigner le futur locataire du local commercial dont elle est propriétaire, lequel est situé au cimetière de la Dérocade.

PARTIE I : OBJET DE LA CONSULTATION

Dans le cadre de la réhabilitation de l'ancienne conciergerie du cimetière sise 69 avenue du Chasselas à Moissac inscrite au registre du cadastre sous le numéro DM 164, la Ville de Moissac a procédé à la modification de destination des lieux en local commercial dont elle est propriétaire.

Le bail commercial spécialisé sera conclu avec chaque personne/société retenue librement par la Ville à l'issue de la consultation. Le loyer sera dû à compter de la déclaration d'achèvement des travaux dont la durée maximale d'exécution sera conventionnellement fixée.

Afin de garantir une certaine complémentarité et diversité de l'offre commerciale, l'activité commerciale qui est particulièrement souhaitée :

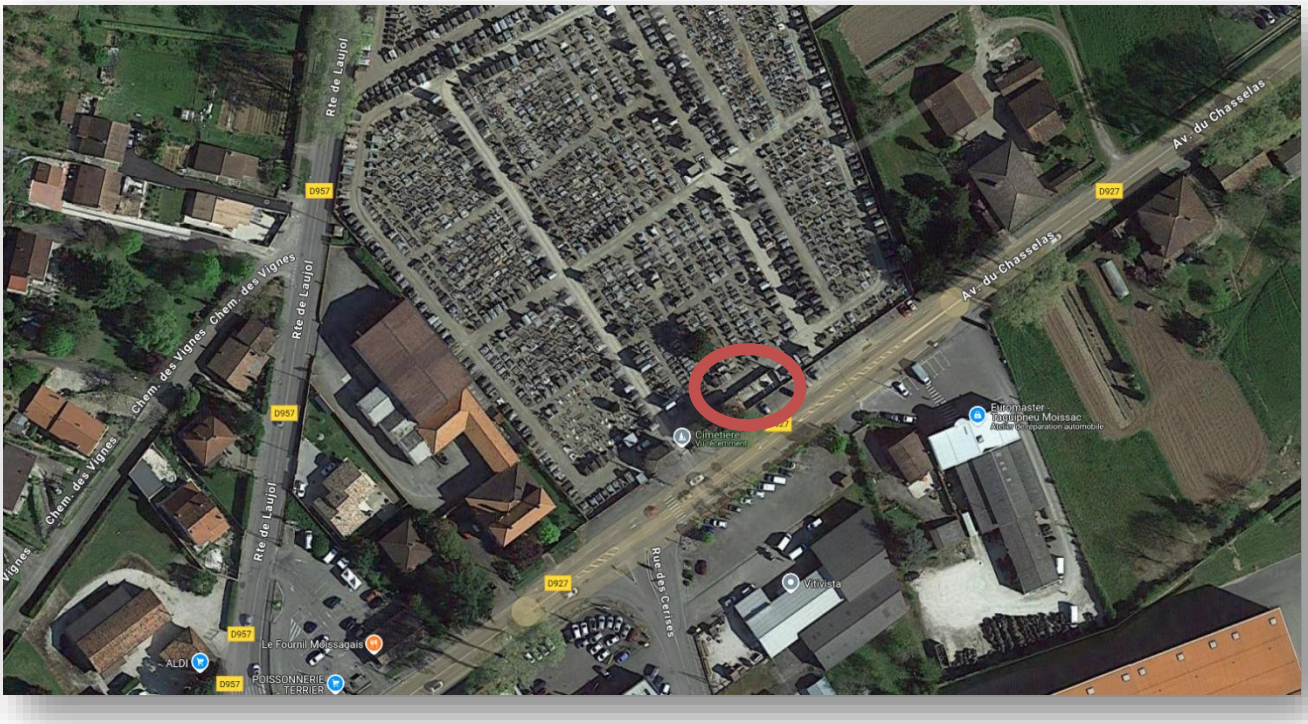
- Pompes funèbres

Il est précisé que la destination commerciale devra être adaptée à l'emplacement et aux caractéristiques techniques des locaux.

Les candidats doivent faire des propositions financières (loyer pour le local) pour les locaux commerciaux mis à disposition par la commune de Moissac.

Le présent règlement de consultation précise les conditions d'affectation du local commercial dont la Ville restera propriétaire et qui sera loué par bail commercial. La Ville se réserve le droit d'apporter toute modification qu'elle jugerait nécessaire au présent règlement.

PARTIE II : PRESENTATION DE L'ENVIRONNEMENT



I) Contexte et environnement du projet

MOISSAC est la Ville du département qui connaît la plus forte croissance démographique, elle compte 13 748 habitants.

Le local, construit en 1900, est situé au 69 avenue du Chasselas (sur une parcelle cadastré DM 164) et revêt une position stratégique lui conférant un fort potentiel économique pour une activité funéraire, la commune comptabilisant environ 170 enterrements par an.

Situé sur l'axe MOISSAC- MONTAUBAN, sur la route départementale n°927, au cœur du cimetière principal de Moissac, le plus grand des neuf cimetières de la ville.

Inauguré en 1806, il y a au cimetière de la Dérocade des sépultures de chrétiens, musulmans, juifs ou d'autres religions, mais sans distinction de périmètre ; à Moissac les défunts sont ensevelis sans cloisonnement confessionnel.
Cependant il y a des quartiers spéciaux : le cimetière des enfants, le carré militaire, les victimes de l'inondation de 1930…

II) Présentation du local commercial

• principes généraux

Dans le cadre du projet de réhabilitation de l'ancienne conciergerie du cimetière en local commercial destiné à la mise en place d'une activité de pompes funèbres au sein du cimetière de la Dérocade de Moissac.

La présente consultation porte sur la location de ce local commercial.

- Etat des locaux actuels

Le local est en cours de réhabilitation suite au départ du concierge.

- Procédure d'aménagement

Le locataire devra prendre en charge notamment financièrement l'aménagement intérieur et extérieur (les façades comprenant l'enseigne, …), en concertation préalable avec la Ville. A cet effet, il devra respecter l'ensemble des règles applicables (PLU, AVAP ; réglementation applicable pour l'exploitation de telle ou telle activité…). Le locataire se chargera également du raccordement aux fluides dans le cadre des capacités existantes.

Pour l'aménagement extérieur, avant de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme, le locataire devra contacter le service urbanisme afin de soumettre son projet à l'architecte de la ville de Moissac. Il devra ensuite déposer auprès du service urbanisme de la Ville une demande de permis de construire.

Les aménagements réalisés resteront la propriété de la Ville, sans la contrepartie d'une quelconque indemnité et ne donneront pas lieu à déduction du loyer.

- Stationnement

Un parking de 18 places, dont 1 place handicapée et une de bus est situé sur le côté droit du bâtiment, le long du mur du cimetière.
Il y a également un parking de 24 places, en traversant l'avenue par un passage piéton avec feu tricolore, en face du bâtiment.

PARTIE III : LES PRINCIPALES CONDITIONS DE LOCATION

Les dispositions du bail commercial sont non contractuelles à ce stade de la consultation et susceptibles de modifications.

La Ville se réserve la possibilité de garantir le paiement des loyers par la caution d'une personne physique ou morale.

PRESENCE OU REPRESENTATION

Bailleur et locataire déclarent :

- Qu'ils ne font 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'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

Il est convenu ce qui suit :

La Ville de Moissac donne à bail à …….. , 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.

ORIGINE DE PROPRIETE DU LOCAL COMMERCIAL

Le bailleur déclare que le local objet des présentes lui appartient pour l'avoir construit en 1900. .

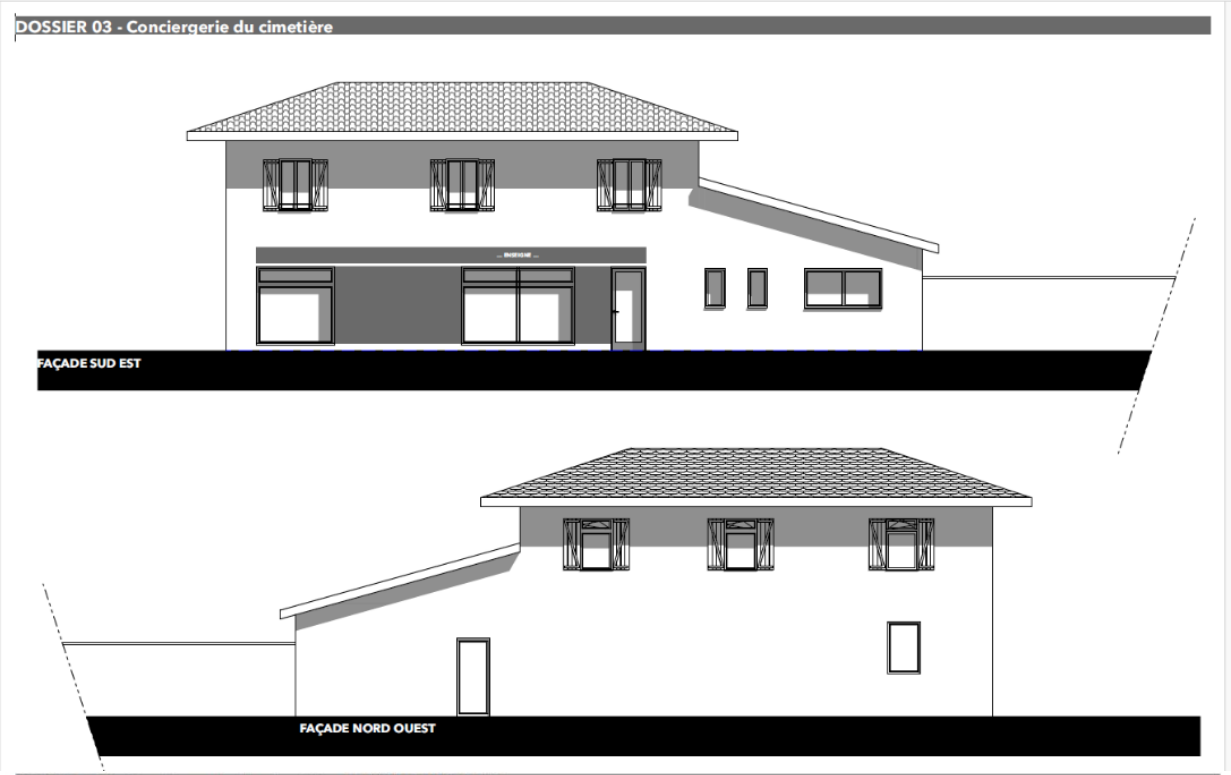
I : DESIGNATION DES LIEUX

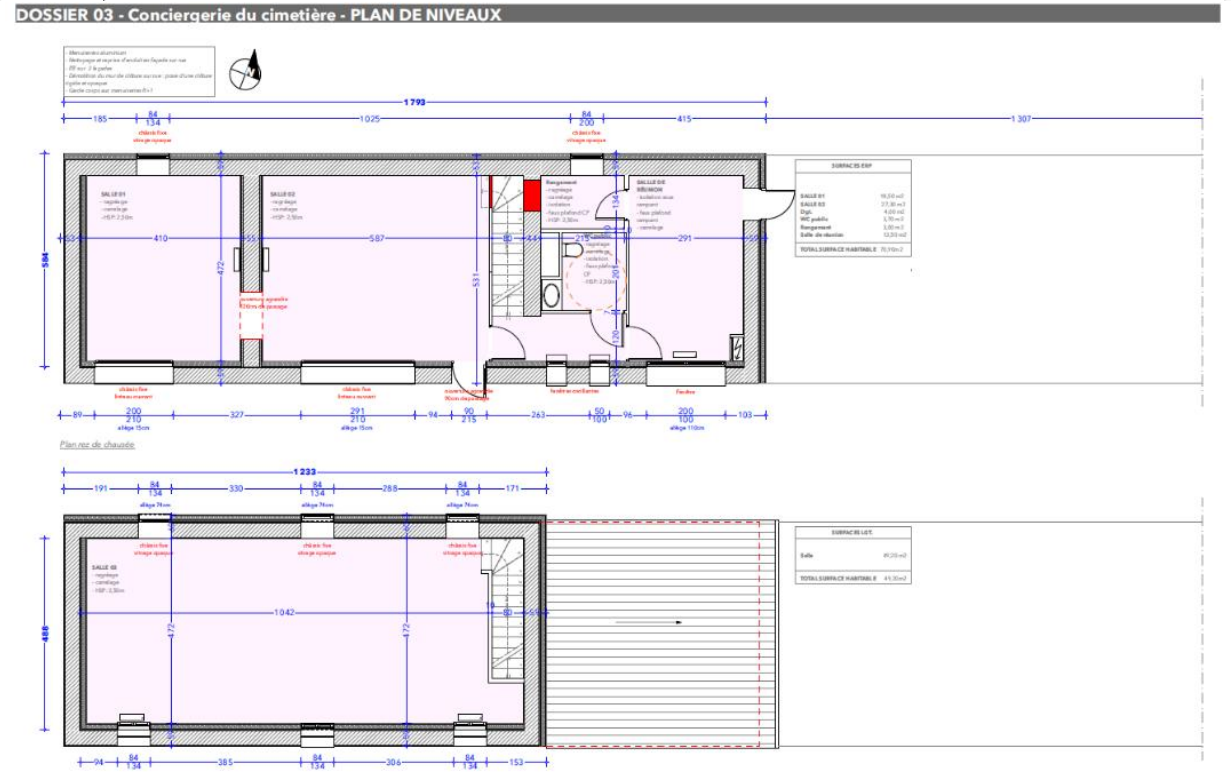
Un LOCAL COMMERCIAL sis 69 avenue du Chasselas à Moissac, d'une superficie de 240 m². Le tout figurant au cadastre de la Ville au n° 164 de la section DM.

.

De nombreuses places de stationnement.

Tel que ledit local existe, s'étende, se poursuive et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité.





II : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE ET SES EQUIPEMENTS

1° Diagnostics immobiliers

a) État des risques naturels et technologiques

● Réglementation générale

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 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 nº 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi nº 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. »

● Catastrophes naturelles

Le bailleur déclare que le bien n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes.

● Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet du Tarn-et-Garonne en date du 25 avril 2005.

Il résulte de ces arrêtés que la commune de MOISSAC est concernée par :

- Le terrain se situe dans une zone d'exposition forte du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du retrait gonflement des argiles approuvé le 25 avril 2005 par arrêté préfectoral n°05 664.

Sont demeurés ci-joints et annexés après mention la carte n°1 du zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Il résulte de ces documents que le bien objet des présentes est situé en dehors des zones à risques.

Le preneur déclare s'être personnellement informé auprès du service de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation du bien objet du bail commercial à l'intérieur de ce plan de protection.

Il reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de ce plan par la lecture qu'il en a faite lui- même et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, il fait son affaire personnelle des risques liés à la situation et le décharge de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

● Plan de prévention des risques technologiques

Il n'existe pas, à ce jour, de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes, ainsi qu'il résulte de l'arrêté du 25 avril 2005 susvisé.

● Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, un état des risques est demeuré ci-joint et annexé.

Le bailleur déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'avait à sa connaissance subi aucun 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, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

b) Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objet du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans sera établi à la demande du bailleur après réalisation des travaux d'aménagement. Une copie de l'attestation répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code, sera remise au locataire et annexée au bail.

Il est rappelé au locataire qu'aux termes de l'article L. 271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

c) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Un pré-rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant réalisation des travaux a été établi par un expert le 13/09/2024 ci-joint et annexé aux présentes.

Il appartiendra au preneur de faire établir de nouveaux diagnostics, à sa charge, après la réalisation des travaux autorisés et avant son entrée dans les lieux. Ceux-ci seront considérés comme une annexe au présent bail.

d) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur les termites

Le propriétaire de l'immeuble déclare, quant à lui, n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

En outre, le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

2° Autres renseignements concernant l'immeuble

Le preneur est informé de l'état de l'ensemble immobilier livré brut béton et fluides en attente. Il devra assurer l'aménagement du local en ce compris la réalisation des vitrines et enseigne conformément à la règlementation applicable. Il déclare en faire son affaire personnelle sans recours possible à l'encontre du bailleur.

Le local fait partie d'une copropriété. Le preneur s'engage à respecter le règlement de copropriété annexé au présent bail. De même, il doit respecter la notice descriptive des locaux correspondante et le règlement de collecte des déchets annexé au présent bail et prévoir dans son local la possibilité de stocker ses déchets.

Le bailleur autorise le preneur à réaliser, à sa charge et sous sa responsabilité, les travaux précisés en annexe afin de transformer cet ensemble immobilier en local commercial pour l'exercice de l'activité précisée dans ledit bail. Le preneur se charge de solliciter toutes les autorisations nécessaires et de rendre le local aux normes pour l'exercice de son activité dans le respect de toute réglementation applicable (urbanisme, hygiène, sécurité, ……).

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire.
Le preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

Le preneur s'engage à ce que les travaux et aménagements projetés soient totalement achevés au plus tard le jour de la signature du présent bail sauf cause légitime de retard.

En cas de cause légitime de retard, la période prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Constituent des causes légitimes de retard au sens du présent article les événements ou faits suivants dès lors qu'ils ont une incidence sur l'ouverture au public :

- Retard dans la délivrance de l'autorisation du droit des sols, par rapport au délai légal d'instruction,
- Retrait de l'autorisation du droit des sols jusqu'à la date d'obtention d'une nouvelle autorisation d'urbanisme pour la réalisation du projet,
- Recours contre l'autorisation du droit des sols à compter de la date de notification du recours conformément aux dispositions réglementaires de l'article R 600-1 du code de l'urbanisme et jusqu'à la date à laquelle les parties s'accordent pour considérer que le recours est infondé et voué au rejet, le recours est définitivement rejeté par la juridiction administrative ou un nouveau permis de construire purgé de tout recours ou retrait est obtenu pour la réalisation du projet ;
- Toute décision d'une autorité administrative et/ou juridictionnelle de suspendre ou d'arrêter les travaux contractuels, pour un fait non exclusivement imputable au preneur ;
- Tout changement de législation ou de réglementation ayant un impact sur la nature ou l'étendue des constructions à réaliser ou le déroulement du chantier ;
- Tout fait ou intervention du bailleur ;

Dès survenance d'une cause légitime le preneur en informe le bailleur sans délai par lettre recommandée avec accusé de réception. Il doit notamment informer le bailleur de la nature de l'évènement et la durée prévisionnelle de report.

L'achèvement des travaux et aménagements de l'immeuble devra être notifié sans retard au bailleur.

Le preneur s'oblige à déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité auprès du service urbanisme de la Ville. Une copie devra être également transmise au service foncier de la Ville par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le preneur, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent bail à construction avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, le bailleur disposera d'un délai de SIX (6) mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées sans, toutefois, que ce délai puisse excéder DOUZE (12) mois à compter de la notification qui lui aurait été faite par le preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la délivrance de l'attestation certifiant la conformité ou que la déclaration d'achèvement n'a pas été contestée.

Au cours de ce délai, le bailleur pourra notifier au preneur, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du bailleur, tous recours et actions contre le preneur. Par contre, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le bailleur ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

Les travaux ne s'entendent pas comme un complément de loyer et sont à la charge exclusive du preneur qui ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du bailleur.

Tous les travaux et améliorations resteront en fin de bail la propriété du bailleur sauf s'il en décide autrement.

Le preneur devra fournir au bailleur tout élément permettant de s'assurer de la portance du plancher et l'attestation d'accessibilité aux personnes handicapées ainsi que l'avis favorable de la commission de sécurité.

II. - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ETAT DU SOL ET DU SOUS-SOL

Le bailleur indique :

- qu'il n'a pas connaissance de l'existence de cavités souterraines ou de marnières susceptibles de provoquer les risques d'effondrement. Par ailleurs le document d'information communal sur les risques majeurs n'en fait pas état (C. env., art. R. 125- 11);
- que le sous-sol n'a pas fait l'objet d'exploitation de carrières ;
- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;
- qu'à sa connaissance ses investigations lui permettent de supposer :
- qu'il n'existe pas sur le terrain de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L541-3 du Code l'Environnement ;
- que l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L514-20 du Code de l'Environnement ;
- que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation et qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconvénient pour la santé et l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations ;
- qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause ou voisins, sur l'immeuble dont il s'agit, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L211-5 du Code de l'Environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre.
-qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

III : ÉTAT DES LIEUX

A. - Acceptation des lieux en l'état

Le locataire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger du bailleur aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués et qui se trouvent consignés ci-dessus dans la rubrique II et pour les avoir visités. Un constat contradictoire de cet état des lieux a été établi le …… . Il est annexé au présent bail.
Un autre état des lieux contradictoire après réalisation des travaux par le preneur sera établi et annexé au présent bail.

B. - Travaux imposés par la réglementation

Les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires liés à ces travaux, les travaux nécessités par la vétusté et ceux de mise en conformité du local ou de l'immeuble, s'ils relèvent des grosses réparations sont à la charge du propriétaire. Tous les autres travaux sont à la charge du locataire.

Etant précisé que suivant la signature du bail, l'immeuble loué fera l'objet de travaux sous maîtrise d'ouvrage du preneur et qu'à cette occasion, il appartient au locataire de s'assurer que les travaux dont il a la charge et la responsabilité respectent les réglementations applicables. Le preneur devra s'assurer que le local est conforme à l'exercice de l'activité autorisée.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires sous la même réserve que le précédent alinéa.

C. – Servitudes

Le bailleur déclare que l'immeuble 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.

IV : AFFECTATION DES LIEUX LOUES

La location sera consentie à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce.

Les lieux pourront être utilisés par le preneur, à titre exclusif, pour toute activité de pompes funèbres.

L'activité exercée ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires. Le preneur fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à ce sujet, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

La destination contractuelle peut être modifiée en cours de bail, soit dans le cadre de la procédure de déspécialisation résultant des articles L 145-47 et suivants du Code de Commerce, soit à l'occasion de la cession consentie par le locataire commerçant faisant valoir ses droits à la retraite dans les conditions prévues par l'article L 145-51 du Code de Commerce.

V : DUREE

Le bail sera conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le ……..

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 soit par acte d'un commissaire de justice, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins six mois à l'avance. 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 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.

Le preneur est informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre des Commerces et des Sociétés et si nécessaire au Répertoire des Métiers ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut entraîner un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction. Le preneur fait son affaire personnelle de cette immatriculation à ses frais.

VI CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

A. – Loyer non soumis à la TVA

1° Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de trente mille euros (30 000 €) soit deux mille cinq cents euros (2 500 €) mensuel.

Cette somme constituant un seuil minimal, les candidats ont la faculté de proposer un montant supérieur.

La première année de la prise d'effet du bail, le loyer sera dû au prorata temporis. Le preneur règlera le loyer le 1er de chaque mois et pour la première fois le mois de l'ouverture au public du local commercial estimée le ……. En cas de retard dans l'exécution des travaux sans cause légitime de retard, le loyer sera dû à compter de la date prévisionnelle d'ouverture au public précisée dans présent bail. Le paiement du premier loyer pourra être reporté suite au retard des travaux ayant un impact sur la date d'ouverture au public, pour une cause légitime, précisée dans le cadre du présent bail.

Le loyer faisant l'objet d'augmentations successives par paliers, les parties conviennent que le loyer pratiqué lors de la première année ne reflète pas la valeur locative car il ne s'agit que d'un loyer provisoire. Il ne peut être question de le prendre en considération pour déterminer le loyer
« plafonné » du bail renouvelé et il ne peut servir de référence pour l'application du loyer du bail renouvelé.

2° Indexation du loyer

Les parties conviennent de réviser le loyer tous les trois ans. L'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE servant de base à la révision sera le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet du bail. L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision et d'une façon générale les indices à prendre en compte seront, d'une part, le dernier indice publié au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et, d'autre part, le dernier indice publié au jour de la date de révision.

Dans tous les cas, si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.
Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. À défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

3° Modalités de paiement

Le loyer convenu sera payable par mois et d'avance entre les mains du Receveur Municipal de la Ville de Moissac.

A défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter faite à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause, restés sans effet, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué

B. - Dépôt de garantie

A la prise d'effet du bail, le preneur verse au bailleur une somme de ……. **EUROS (€),** équivalent à trois mois de loyer**,** à titre de dépôt de garantie. Cette somme est affectée à titre de nantissement, en garantie de l'exécution par le locataire de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts. Le locataire ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable au plus tard dans un délai de trois mois après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

Lors de chaque augmentation du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera réajusté en proportion de cette augmentation.

En cas de résiliation du présent bail, à la suite de l'inexécution de l'une ou l'autre de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

En cas de mutation de l'immeuble loué, à quelque titre que ce soit, le remboursement du dépôt de garantie incombera au nouveau propriétaire. Il appartiendra en conséquence au bailleur, lors de la mutation, de restituer ce dépôt de garantie à l'acquéreur de l'immeuble, en lui transférant la charge de cette obligation particulière.

C. – Charges

Les frais de fonctionnement et d'abonnement (eau, électricité, gaz) sont pris en charge par le locataire.
Le locataire prend à sa charge les frais de téléphone, d'accès internet (abonnement, consommation) et d'entretien des locaux.

D- Impôts et taxes

1° Impôts et taxes dus personnellement par le locataire

Le locataire acquittera ses impôts personnels : tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre. Il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le locataire remboursera au bailleur :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures.

2° Impôts et taxes à rembourser au bailleur

Conformément à l'article R 145-35 du code de commerce actuellement en vigueur, le locataire remboursera au bailleur la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

VII : ENTRETIEN DES LIEUX LOUES

1° Obligation générale

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.

2° Obligations particulières

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.

Le preneur 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 parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites.

3° Ravalement

Les frais de ravalement seront supportés par les locataires.

4° Obligation de prévenir le bailleur

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 serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

VIII- TRAVAUX EN COURS DE BAIL

Ledit article ne concerne pas les travaux précisés en annexe, autorisés par le bailleur, et devant être réalisés préalablement à l'ouverture au public du local commercial.

A. - Travaux effectués par le locataire

1) 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.

Il est rappelé en tant que de besoin au locataire, que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

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

3) Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le locataire, 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 locataire.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

B. - Travaux effectués par le bailleur

Le preneur 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 des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

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.

Il est précisé que dans l'hypothèse où dans les locaux existeraient des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus. L'accès aux dites trappes devra toujours être autorisé par le preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

IX– REPARATIONS PENDANT LE COURS DU BAIL

Conformément à l'article R. 145-35 du code de commerce actuellement en vigueur, ne relèvent pas du locataire :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité

avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.

Il est précisé que ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

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 extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

Le locataire comme le bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par le preneur des obligations de réparations lui incombant soit en vertu de la loi soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra les exécuter aux frais de la partie défaillante.

X- OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

A. - Modalités de jouissance des locaux par le preneur

Le locataire devra jouir des lieux loués en bon père de famille.

Il 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, du règlement de copropriété, etc. Il devra respecter les décisions prises par l'assemblée, au même titre que tout copropriétaire. En cas de différences d'interprétation ou divergences d'obligations entre les clauses du présent bail et celles du règlement de copropriété de l'immeuble ou de ses modificatifs, ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui seront appliquées.

Le locataire devra exercer son activité en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

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.

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 lesdits locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

B. 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 le paiement de trois mois de loyer et de charges et l'exécution des clauses et conditions du bail.

C.- Visite des lieux

1° En cours de bail

Le locataire devra laisser le bailleur, son représentant, son 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.

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

En cas de mise en vente de l'immeuble, le locataire devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

Le locataire devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le bailleur envisage sa relocation.

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 pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

XI - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A. Vices cachés

Le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés résultant des travaux effectués par le preneur et pouvant affecter l'immeuble loué ou ses équipements, le sol, ou le sous-sol

B. Responsabilités et recours

1° Renonciation à recours

Le locataire renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, et tous mandataires du bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes 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 preneur pourrait être victime dans les locaux loués. 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 des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe.

c) 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.

d) En cas d'agissements générateurs de dommages 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. 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.

e) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le locataire renonce en particulier à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

2° Événements fortuits

En outre, il est expressément convenu que le locataire fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par tout évènement fortuit ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

C – Concurrence – absence d'engagement du bailleur

Il est précisé ici que l'obligation imposée au preneur d'exercer exclusivement dans les lieux le commerce de Pompes Funèbres, n'entraîne aucune restriction aux droits du bailleur.

XII- ASSURANCES

1° Obligation d'assurance

Le preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail les locaux loués, tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant. Il devra également assurer tous dommages immatériels et notamment pour tout recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le preneur pourrait être responsable. Ces assurances devront être souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, et le locataire devra acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier de l'ensemble de ces obligations au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

2° Renonciation à recours par l'assureur

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

3° Renonciation à recours par le locataire

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

XIII - DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits en totalité, par vétusté, vices de construction 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 preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

XIV– TRANSMISSION DU CONTRAT

1° Cession

1) Le présent bail pourra être cédé par le locataire à toute personne morale exerçant la même activité. Toutefois cette cession ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du bailleur qui devra être donné par écrit sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou application de l'article L 145-51 du code de commerce. L'agrément du bailleur sera discrétionnaire.

2) Le bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par acte d'un commissaire de justice qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

3) Une copie exécutoire de l'acte de cession devra être remise au bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

4) Dans tous les cas, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs occupant ou non les lieux loués, étant précisé que la durée de garantie est limitée à trois ans à compter de la cession du bail ou du fonds de commerce.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

Le bailleur s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit dans le délai d'un mois suivant cet incident. Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

2° 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.

XV- SOUS-LOCATION

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

XVI - RESTITUTION DES LIEUX

1) 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.

Si le locataire se maintient indûment dans les lieux, il encourra une astreinte de 100 euros par jour de retard. Il sera en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourra avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Juge territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

2) Un mois avant de déménager, le preneur 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.

3) Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations, 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 contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du bailleur, dont il supportera également les honoraires.

4) Si le preneur ne réalise pas les réparations dans ce délai, s'il ne répond pas à la convocation du bailleur ou se refuse à signer l'état des lieux, le bailleur fera chiffrer le montant de ces réparations par son architecte et le preneur devra alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le preneur sera 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 preneur.

XVII - CLAUSE RESOLUTOIRE

Dans l'hypothèse où pour une cause légitime précisée ci-dessus dans le présent bail, le preneur serait dans l'incapacité d'ouvrir le dit local au public pour l'activité autorisée, celui-ci pourra solliciter la résiliation amiable du bail sans indemnité. Le versement du pas-de-porte sera dû à titre de dédommagement forfaitaire sauf accord contraire des parties.

1) 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 et de ses annexes, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires 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 - DECLARATIONS FISCALES

Le bailleur opte pour le non-assujettissement des loyers et charges à la TVA.

XXIII - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations découlant du présent contrat, les parties conviennent d'élire domicile :

- pour le preneur : en son siège social,
- pour le bailleur : en la Mairie de Moissac.

Les parties conviennent que tout litige relatif aux conditions du présent bail relève de la compétence du Tribunal de Grande Instance de Montauban.

Fait à Moissac en deux exemplaires originaux, le

LE PRENEUR, LE BAILLEUR,
(Signature précédée de la mention : "lu et approuvé")

Annexes :

- Etats des lieux contradictoires avant et après travaux
- DTA
- Etat des risques
- Notice descriptive des travaux
- Diagnostics après travaux
- Plan

PARTIE IV : LES CONDITIONS DE CONSULTATION

Les éléments présentés sur le plan de l'architecture sont susceptibles de modifications.

I) Candidature

Les candidats devront remettre un dossier comportant :
-une attestation acceptant les conditions de consultation et de location,
-le tableau joint en annexe et dûment complété
-une note précisant :

. la motivation
. le projet d'aménagement intérieur
. le projet d'aménagement extérieur (y compris la terrasse éventuelle)
. un bilan prévisionnel sur trois ans

-une attestation sur l'honneur que le candidat ne fait pas l'objet de poursuites et ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale,

-tout autre document que le candidat jugerait utile de communiquer pour mettre en valeur son projet ou en faciliter la compréhension ou que la Ville jugerait utile

Les propositions devront être remises contre récépissé ou envoyées par pli recommandé avec avis de réception postal à l'adresse suivante :

Monsieur le Maire
Mairie de Moissac
3 Place Roger Delthil,
82200 Moissac

L'enveloppe extérieure portant la mention :

« Consultation pour la location de locaux commerciaux sis au Cimetière de Moissac - ne pas ouvrir »

La Ville se réserve la possibilité de négocier avec les candidats sur tout élément de la candidature et de ne pas examiner toute candidature incomplète.

La Ville a décidé dans l'immédiat de ne pas fixer de date limite de réception des candidatures. Il appartient à chaque candidat intéressé de se faire connaître par mail (i.morierese@moissac.fr) afin d'être informé de tout élément nouveau à ce sujet ou de toute modification éventuelle des conditions de consultation. En cours de consultation la Ville se réserve également la possibilité de fixer des dates limites de remise de candidature différentes selon les locaux.
Une information portant sur toute éventuelle modification sera apportée le moment venu sur le site internet de la Ville dans la rubrique marché public/consultation (www.moissac.fr); il appartient à chaque candidat de le consulter régulièrement. Toute modification ultérieure du cahier des charges ou des conditions de consultation s'imposera à tout candidat.

II) Critères de sélection

Le choix du locataire sera opéré librement par la Ville à partir des critères interdépendants suivants :

Qualité du projet commercial : 40%
- respect de l'appel de candidature
- Attractivité de l'offre proposée
- Qualité et originalité du concept proposé
- expérience,
- motivation

Viabilité économique du projet : 40%
- solidité financière du locataire
- caractéristiques et modalités du projet présenté
- intérêt du projet pour la Ville

Pertinence technique du projet : 20%
- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs.

Eventuellement les candidats seront amenés à présenter leur projet.

Le cas échéant, une négociation pourra être engagée avec le(s) candidat(s) pressenti(s) avant la location des locaux sur tout élément de la candidature.
Une présentation en commission pourra éventuellement être demandée au(x) candidat(s) et au(x) lauréat(s).

Les dossiers qui auront été retenus devront respecter dans leur ensemble les propositions remises à l'occasion de cette consultation.

III) Renseignements complémentaires

Les candidats pourront demander des renseignements complémentaires en adressant une demande impérativement écrite à Monsieur le Maire de Moissac ou par mail à Madame Isabelle MORIERES, agent en charge du service foncier i.morieres@moissac.fr.

Une réponse écrite sera renvoyée aux demandeurs.
En cas de renseignements de portée générale, la réponse sera adressée à tous les candidats.

L'organisation de visites est possible pour les locaux construits sur demande écrite et par mail. Les candidats peuvent demander à consulter les règlements de copropriété et les notices descriptive des travaux ou les plans techniques.

ANNEXES

- extrait du règlement de l'AVAP pour l'aménagement des façades commerciales
- plan du local

- fiche à remplir IMPERATIVEMENT

TABLEAU A REMPLIR IMPERATIVEMENT PAR TOUT CANDIDAT

Nom et Prénom du candidat (nom propre/société) JOINDRE EXTRAIT KBIS ou CNI VALIDE	
Adresse du candidat	
Expérience et formations du candidat	
Autre(s) établissement(s)/local (locaux) actuellement exploité(s) : Activité/enseigne/adresse	
Activité proposée	
Montant du loyer annuel proposé	
Local souhaité	
Estimation financière des travaux d'aménagement intérieur et extérieur	

Mode de financement des travaux	
Durée estimative des travaux	
Nombre d'employés	
Date d'entrée dans les lieux souhaitée	