

**CONSEIL MUNICIPAL**

**DECISION DU MAIRE**

(application des articles L. 2122.22 et L 2122.23  
du Code Général des Collectivités Territoriales)

N° : **DN 23-10**

Date : **07 MARS 2023**

Affiché le : **07 MARS 2023**

**Domaine d'intervention : 3.3 LOCATIONS**

**Objet : Bail commercial Commune de Vitrolles / SARL FAMILY TRAITEUR.**

Le Maire de Vitrolles,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L 2122.22 et L 2122.23,

Vu la délibération n° 20.47 du 26 mai 2020 donnant délégation de pouvoir au Maire,

Vu la Décision du Maire en date du 28 Mars 2014, autorisant la signature du bail commercial, avec la SARL FAMILY TRAITEUR, en vue de l'exploitation du Restaurant du Lac, sis à Fontblanche,

Considérant que ledit bail arrive à terme le 31 Mars 2023,

Considérant le souhait de la SARL FAMILY TRAITEUR, représentée par Monsieur Éric MONTALTO, de poursuivre l'occupation du local communal, cadastré section AR n° 362,

**DECIDE**

Article 1 : d'établir un nouveau bail commercial 3-6-9 ans, avec la SARL FAMILY TRAITEUR, en vue d'occuper le local, sis à Fontblanche, abritant « Le Restaurant du Lac », à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023 pour se terminer le 31 mars 2032.

Article 2 : de fixer le montant mensuel du loyer H.T à 1220.71 €, soit 1464.85 € TTC.

Article 3 : de fixer le montant des provisions de charges mensuelles à 43.29 € H.T, soit 51.77 € TTC.

Article 4 : de fixer à 312.04 €, le montant du dépôt de garantie, en complément de la somme de 2129.38 €, initialement versée et conservée par le bailleur, afin de maintenir un montant équivalent à 2 mois de loyer H.T.

Article 5 : d'en imputer les recettes au Budget Immeubles Locatifs « CRB 332 » de la Commune de Vitrolles.

Article 6 : La présente Décision du Maire entre en vigueur dès sa signature et les formalités de l'article L 2131.1 du CGCT accomplies.

Article 7 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente décision dont ampliation sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet et Monsieur le Trésorier.

**Loïc GACHON**  
Maire de Vitrolles







**BAIL COMMERCIAL**  
**RESTAURANT DU LAC**  
**COMMUNE DE VITROLLES/SARL FAMILY TRAITEUR**

Entre les soussignés :

**Monsieur Loïc GACHON, Maire de la Commune de Vitrolles (dans les Bouches-du-Rhône), sis BP 30102-13743 Vitrolles Cédex,**

ci-après dénommé « Le Bailleur », d'une part,

**Et la SARL FAMILY TRAITEUR, représentée par son gérant Monsieur MONTALTO Eric, domicilié 9 faubourg Gambetta – 13780 CUGES LES PINS**

ci-après dénommé « Le Preneur », d'autre part,

**ETANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

La Commune de Vitrolles et la SARL FAMILY TRAITEUR, ont signé le 28 mars 2014, un bail commercial, en vue de l'exploitation du Restaurant du Lac, sis à Fontblanche,

Aujourd'hui, le bail initial arrive à terme le 31 mars 2023. La SARL FAMILY TRAITEUR a fait part à la Commune de Vitrolles de son souhait de poursuivre l'occupation dudit local.

**EN CONSEQUENCE LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIIT :**

Par les présentes, le BAILLEUR consent au PRENEUR, qui accepte, le présent bail commercial pour les lieux ci-après désignés, pour la durée et les conditions indiquées ci-après.

**Désignations des locaux :**

Ensemble immobilier appartenant à la **Commune de Vitrolles**, sis au Domaine de Fontblanche, édifié sur la parcelle cadastrée section AR n° 362

**Durée :**

Le présent bail est, par définition de la loi, consenti et accepté pour une **durée de 3-6-9 années, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023 pour se terminer le 31 mars 2032.**

Le Preneur et le Bailleur auront la faculté conformément à l'article L 145-4 du nouveau code de commerce de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Preneur et le Bailleur auront faculté de faire cesser le présent bail, à charge de prévenir l'autre partie, **six mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception** de son intention à cet égard.

**Etat des lieux – Entretien – Jouissance :**

- 1 - Le Preneur acceptera les lieux dans l'état où ils se trouvent le jour de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucune réparation, remise en état, transformation, ni aménagement quelconque.
- 2 - Il les entretiendra en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.
- 3 - Il en jouira suivant leur destination, telle qu'elle sera indiquée ci-après ; il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans le local loué et qui rendraient nécessaire les travaux incombant au Bailleur.
- 4 - Il devra naturellement régler ses notes, d'électricité, de téléphone, d'eau et autres étant entendu que le Preneur s'engage à faire tout son possible pour économiser l'énergie.

**Destinations des lieux :**

Le local loué devra servir exclusivement à l'activité de restauration.

Le Preneur ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'exploitation ou adjoindre à cet engagement des activités annexes ou complémentaires sans autorisation écrite du Bailleur.

**Garantie**

Le Preneur devra tenir les lieux garnis de meubles, objets mobiliers et matériel lui appartenant personnellement en quantité et de valeur suffisante pour répondre au paiement du loyer et de l'exécution des conditions du présent bail.

Le Bailleur reconnaît avoir reçu du Preneur, en dépôt de garantie la somme de **2129.38 Euros**, (correspondant à deux mois de loyer HC et HT), dans le cadre de la signature de du bail du 28/03/2014.

Afin de conserver un montant de dépôt de garantie équivalent à deux mois de loyer, le Preneur versera au Bailleur une somme de **312.04 €** (2441.42 € - 2129.38 € / le loyer mensuel actuel étant de 1220.71 €).

Cette somme non productive d'intérêts, sera restituée après état des lieux au départ du Preneur, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au Bailleur au titre du loyer, des charges, des réparations ou à tout autre titre.

Ce dépôt ne pourra en aucun cas être affecté au paiement des derniers mois de loyer.

**Travaux – Réparations – Embellissements :**

- 1 - Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction, ni démolition, aucun percement de murs, de planchers, ou autres, ni aucun changement de distribution, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci devront être faits sous la surveillance de la personne responsable de la gestion du patrimoine ou responsable technique de la commune de Vitrolles dont les honoraires seront à la charge du Preneur.
- 2 - Tous embellissements, améliorations, installations et décors quelconques qui seraient faits par le Preneur dans les lieux loués pendant le cours du bail, resteront à la fin de celui-ci à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du Bailleur, sans aucune indemnité pour le Preneur, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement dans les lieux dans leur état primitif, aux frais du Preneur, ce qu'il aura toujours le droit de faire, même s'il a autorisé les travaux.

- 3 - Le Preneur devra supporter les travaux, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution du loyer, qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins de celui dont font partie les lieux loués, alors même qu'il en résulte une gêne pour lui et sauf son recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.
- 4 - Par dérogation à l'article 1720 du Code Civil, les seuls travaux à la charge du Bailleur seront ceux visés à l'article 606 dudit Code. Toutefois, conformément à l'article 605, ils seront supportés par le Preneur au cas où ils seraient occasionnés par des défauts d'entretien, une utilisation anormale ou tout autre cause imputable au Preneur.

#### **Visite des lieux :**

Le Preneur devra laisser le Bailleur et la personne responsable de la gestion du patrimoine ou responsable technique de la commune de Vitrolles visiter les lieux loués au moins deux fois par an pour s'assurer de leur état.

Il devra également les laisser pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente des lieux loués, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu que sur prise de rendez-vous, à la convenance du Preneur.

Il devra toujours et à tout moment, laisser pénétrer dans les lieux loués tous les entrepreneurs, personne responsable de la gestion du patrimoine ou responsable technique de la commune de Vitrolles et ouvriers pour l'exécution de tous travaux de réparations ou autres.

#### **Loyer – paiement :**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **1220.71 Euros HT**, que le Preneur s'engage à payer mensuellement à terme à échoir, soit **1464.85 Euros TTC**, à l'ordre du TRESOR PUBLIC – **Budget Annexe – Immeubles locatifs**.

Le loyer fera l'objet d'une révision triennale, à compter du **1<sup>er</sup> avril 2026**, en fonction de la variation de l'indice INSEE (coût de l'indice des loyers commerciaux-ILC) ou de tout autre indice qui lui serait substitué.

En cas de retard dans les paiements, les sommes dues porteront intérêt au taux de 1,5 % par mois, après la mise en demeure du Bailleur.

Dans l'éventualité où la variation annuelle de l'indice serait négative, il est convenu que le loyer alors en vigueur avant indexation restera fixé au même montant, sans application de l'indice.

Cette révision est pour les parties une condition essentielle du contrat sans l'application de laquelle elles n'auraient pas contracté.

#### **Impôts et charges locatives :**

- 1 - Le Preneur acquittera exactement ses contributions mobilières et d'une façon générale supportera tous les impôts, droits et taxes présents ou à venir lui incombant, même ceux liés à l'impôt foncier dans la proportion de 50 % pour le bailleur et 50 % pour le preneur. Il devra en justifier le paiement audit bailleur à toute réquisition.

Le Preneur versera donc au Bailleur dans les mêmes conditions et en sus du loyer une provision en couverture de la Taxe Foncière, d'un montant mensuel HT de **43,29 Euros**, soit **51,77 Euros TTC**, qui fera l'objet d'un décompte de charges annuel.

**Assurances :**

Le Preneur assurera la totalité de l'ensemble immobilier objet des présentes en valeur de reconstruction à neuf contre les risques d'incendie, d'explosion, gel, tempêtes, dégâts des eaux, ouragans, auprès d'une compagnie notoirement solvable et maintiendra l'assurance pendant toute la durée du bail.

Le Preneur assurera et maintiendra assurés pendant toute la durée du bail, contre les risques d'incendie, les meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises garnissant les lieux loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra également contracter une assurance contre le bris de glaces et vitres des lieux loués. Le Preneur devra garantir également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux (pollution notamment), inhérents à son activité et à son occupation des lieux. Ces assurances seront souscrites auprès d'une compagnie solvable agréée.

Il acquittera exactement les primes desdites assurances et justifiera du tout au Bailleur à toute réquisition.

**Cession – Sous-location :**

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les locaux loués sauf accord exprès du Bailleur, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

Le Bailleur appréciera donc les deux cas suivants :

- cession du bail
- sous-location totale ou partielle des lieux.

Dans tous les cas, le Preneur (cédant) dudit bail reste garant du paiement des loyers par le Repreneur (cessionnaire) jusqu'à la fin du bail, soit jusqu'au 31 mars 2023.

**Clause résolutoire :**

A défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après simple commandement de payer ou une sommation d'exécution faite à personne ou à domicile élu contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur et l'expulsion du Preneur et 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 passés le délai sus-indiqué.

**Formalités :**

Le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement en conformité des dispositions de l'article 10 de la loi numéro 69.1168 du 26 décembre 1969, et les droits qui seront annuellement perçus au vu d'une déclaration souscrite par le Bailleur seront récupérés par ce dernier sur le Preneur qui s'oblige à lui en verser le montant sur sa demande, à l'échéance du terme de loyer qui suivra leur acquit.

**Frais :**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au Bailleur seront supportés et acquittés par le Preneur qu'il s'y oblige.

**Domicile :**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile chacune en leur siège social.

Dont acte sur 5 pages

Fait et passé à Vitrolles, le  
En cinq exemplaires originaux

Le BAILLEUR  
Loïc GACHON  
Maire de Vitrolles



LE PRENEUR  
Eric MONTALTO  
Gérant



