



République Française
Département de Vaucluse
Arrondissement d'Apt
Commune de LAURIS

Envoyé en préfecture le 19/09/2025

Reçu en préfecture le 19/09/2025

Publié le 23/09/25

ID : 084-218400653-20250919-DDM08_25-CC

DECISION DU MAIRE – N°08/25 19 septembre 2025

Objet : Bail commercial (9 ans)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La commune de Lauris, représentée par son Maire Monsieur André Rousset dûment habilité par délibération du Conseil Municipal

Ci-après dénommé(s) « le Bailleur »

D'une part

Et

La société SARL Maison Camille, immatriculée 991 029 844 au R.C.S Avignon, représentée par Mme BORNE Camille, en sa qualité de gérante

Ci-après dénommé(s) « le Preneur »

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Le Bailleur loue au Preneur le Rez-de-Chaussée du Château ci-après désigné aux conditions prévues par le présent contrat soumis aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce portant statut des baux commerciaux et aux textes pris pour leur application.

I. DESIGNATION, EQUIPEMENTS ET DESTINATION DES LOCAUX

I.a. Désignation

Par les présentes, le Bailleur donne en location au Preneur les lieux désignés ci-après :

- Rez-de-Chaussée du château de Lauris d'une superficie de 180 m², de la terrasse Nord de 93 m² et de la terrasse Sud de 175,00 m² dont une partie interdite d'accès, attenante balisée.

Un état des lieux précis, joint en annexe à ce bail, a été établi en présence des deux parties et signées par les deux parties.

Ci-après dénommés « le Rez-de-Chaussée du Château »

Le Rez-de-Chaussée du Château ne comporte pas, à titre accessoire, de pièce affectée à un usage d'habitation

Le Preneur déclare bien connaître Le Rez-de-Chaussée du Château, l'avoir vu et visité, et les accepter dans l'état où il se trouve en signant l'état des lieux d'entrée.

I.b. Equipements

- Chauffage collectif
- Eau chaude individuelle
- Compteur électrique individuel
- Gaz de ville

Mairie de Lauris

Page 1 sur 6

Paraphes :

I.c. Destination des locaux

Le Rez-de-Chaussée du Château loué devra être affecté à l'usage ci-après désigné et à l'exclusion de tout autre usage.

Le Rez-de-Chaussée du Château loué est destiné à une activité de restauration, bar et vente dans l'objectif de la valorisation du patrimoine, proposant une nourriture, des boissons et des produits locaux et respectant une éthique alimentaire et environnementale.

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives qui pourraient être nécessaires à l'exercice de son activité.

De façon générale, le preneur s'engage à respecter toutes les règles de police et autres, de telle sorte que la responsabilité du propriétaire ne puisse en aucun cas être recherchée.

II. DELIVRANCE - ETAT DES LIEUX INITIAL

II.a. Etat des lieux

Un état des lieux du Rez-de-Chaussée du Château est réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance du Preneur par une annexe jointe au présent contrat et établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat.

II.b. Remise des clés

Le Bailleur remet au Preneur les clés suivantes :

Clé des 2 portes donnant accès au lieu en 2 exemplaires

III. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du **1^{er} octobre 2025**.

A défaut de congé donné au moins six (6) mois à l'avance ou de demande de renouvellement, le bail se prolongera tacitement au-delà du terme convenu, selon les mêmes charges et conditions mais pour une durée indéterminée. Au cours de la tacite prolongation, le congé peut être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennal, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire

Le Bailleur aura la même faculté, dans les cas prévus par les dispositions des articles L. 145-18 et L. 145-21 du Code de commerce.

→ Clause suspensive – Entrée en vigueur de la date d'effet du présent contrat.

Les parties conviennent que l'entrée en vigueur de la date de démarrage du présent contrat est conditionnée à l'achèvement des travaux nécessaires à la mise en conformité ou à l'exploitation des lieux loués, à la validation de la commission de sécurité de ces dits travaux ainsi qu'à la remise des clefs.

À ce titre :

- 1. Le preneur est exonéré de toute obligation contractuelles prévues au bail (notamment celles relatives à au paiement du loyer, à l'entretien des locaux, le paiement des charges locatives, ou l'assurance des lieux) jusqu'à la réception des travaux et du rapport de la commission de sécurité et la remise des clefs, lesquels seront constatés par un procès-verbal signé par les deux parties.*
- 2. Dans l'éventualité où les travaux ne seraient pas achevés dans un délai de 6 mois suivant la signature du bail, le preneur pourra demander la résiliation du contrat sans indemnité.*

VI. CAUTION(S) SOLIDAIRE(S)

Le présent contrat n'est garanti par aucun cautionnement.

VII. ETAT DES BIENS LOUES

Le **Preneur** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du **Bailleur** aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil. Il fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures. Le **Preneur**, qui s'y oblige, s'engage en ce cas à en supporter seul toutes les conséquences à ne prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du **Bailleur**, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

VIII. ENTRETIEN – TRAVAUX – REPARATIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions suivantes que le **Preneur** s'oblige à fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au **Bailleur**.

VIII.a. Entretien, travaux et réparations à la charge du Bailleur

Le **Bailleur** conservera exclusivement sa charge des grosses réparations nécessaires au « clos et couvert », telles que définies par l'article 606 du Code civil ainsi que les frais de ravalement, les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes.

VIII.b. Entretien, travaux, réparations à la charge du Preneur

Pendant toute la durée du présent bail le **Preneur** devra entretenir **Rez-de-Chaussée du Château** en bon état d'entretien et de réparations quelles qu'en soient l'importance, à l'exclusion de celles que le **Bailleur** conserve à sa charge.

Il ne pourra rien faire ou laisser faire qui soit de nature à détériorer **Rez-de-Chaussée du Château**. Pour cela, il devra prévenir le **Bailleur**, sans délai, de toutes dégradations qui surviendraient dans **Rez-de-Chaussée du Château** et qui rendraient nécessaire l'intervention du **Bailleur** pour la réalisation de travaux lui incombant.

Il aura à sa charge tous les éventuels travaux rendus nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures quels qu'en soient la nature.

En cas de défaut d'entretien, de non-exécution de travaux, de dégradations de son fait, du fait de son personnel ou de ses clients, le **Preneur** en supportera les réparations, et ce, y compris si elles sont visées à l'article 606 du Code civil et qui en seraient rendues nécessaires.

Si cela est rendu nécessaire par la réalisation de travaux devant être réalisés par le **Bailleur**, il aura à sa charge la dépose et la réinstallation d'enseignes et autres équipements.

À l'expiration du bail, le **Preneur** rendra le **Rez-de-Chaussée du Château** en bon état de réparation et d'entretien.

VIII.c. Aménagement du Local par le Preneur

Le **Preneur** n'effectuera aucuns travaux de transformation ou de changement de destination des **Locaux** sans avoir obtenu au préalable l'accord écrit du **Bailleur**. Le **Preneur** devra déposer à ses frais tout aménagement qu'il aurait réalisé et dont la dépose serait nécessaire par des réparations.

D'une manière générale, toutes les constructions, tous les travaux, les aménagements et les embellissements qui seraient faits par le **Preneur** resteront en fin de bail la propriété du **Bailleur** sans que le **Preneur** ne puisse demander d'indemnité. Le **Bailleur** pourra s'il le souhaite demander la remise des **Locaux** dans l'état initial

où l'a trouvé le Preneur au début du présent bail.

IX. Autres conditions

Le Preneur s'engage à :

- Tenir constamment garni les Locaux de matériel et mobiliers lui appartenant en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer, des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail ;
- Ne rien faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux voisins ;
- Il est rappelé que toute entreprise qui produit ou détient des déchets est responsable de leur gestion. Cette responsabilité implique que l'entreprise doit s'assurer de respecter l'ensemble des réglementations applicables à la gestion de ses déchets. De manière générale, les déchets des activités économiques ne relèvent pas du service public de gestion des déchets. Le preneur du présent bail s'engage donc à assurer la gestion des déchets relevant de son activité ;
- A participer à la dynamique collective du site du château notamment en participant aux événements organisés culturels et musicaux par le collectif des créateurs ainsi que ceux organisés par la commune sur le site ;
- Lors des horaires d'ouverture et d'activité du preneur, le preneur s'engage à laisser libre l'accès à la terrasse sud comme point de vue panorama et à gérer l'ouverture et la fermeture de l'accès extérieur à la terrasse.

X. ASSURANCES

Le Preneur a l'obligation de s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, et s'il y a lieu contre les risques locatifs spécifiques à son activité, pendant toute la durée du présent bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Le Preneur devra s'acquitter exactement des primes ou cotisations d'assurance et devra justifier de cette assurance et de l'acquit des primes et cotisations au Bailleur sur simple demande de celui-ci.

Le Preneur devra déclarer tout sinistre qui surviendrait aux Rez-de-Chaussée du Château, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmer cette déclaration au Bailleur dans les 2 jours suivants, le tout par mail ou lettre adressée à la mairie.

XI. RESPONSABILITES ET RECOURS

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur et ses assureurs pour les cas suivants :

- En cas de vol, tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- En cas d'irrégularités et/ou de dysfonctionnements des services de téléphonie, d'électricité, d'eau, de gaz, d'ascenseur, de climatisation, et de manière plus générale des services collectifs et autres équipements communs de l'immeuble ou propres aux Locaux,
- En cas de suppression ou modification des prestations communes ;
- En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble et de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code civil.

XII. CESSION DE DROIT AU BAIL

Le Preneur ne pourra, en aucun cas céder son droit au bail.

Le preneur atteste que son activité ne fait pas l'objet d'un fonds de commerce

XIII. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut du paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule condition des conditions du présent bail, sans aucune formalité judiciaire et un mois après un simple commandement de payer rappelant la présente clause résolutoire et resté sans effet durant ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au **Bailleur**, et l'expulsion du **Preneur** pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles, passé le délai sus-indiqué.

XIV. FIN DU BAIL PAR CAS FORTUIT

En cas de force majeure, si l'immeuble abritant le **Rez-de-Chaussée du Château** vient à périr, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que le **Preneur** puisse prétendre à quelque indemnité de la part du **Bailleur**.

XV. ELECTION DE DOMICILE

Le **Preneur** déclare élire domicile à l'adresse du **Local**.

Le présent bail ne fait pas l'objet d'un enregistrement

Fait à Lauris, le 23/09/25 en 2 exemplaires originaux.

Signature du Bailleur :



Signature du Preneur :

SARL Maison CAMILLE
19 Rue du Clos Saint-Jean
84360 - LAURIS
Tél: 07 77 82 76 57
Siret: 991 029 844 00016

AR CB