



MAIRIE DE PARMAIN 95620
TEL. 01 34 08 95 80 - FAX 01 34 08 95 88

DÉCISION DU MAIRE

N° 2021/59

PORTANT SIGNATURE D'UN BAIL DÉROGATOIRE PRÉCAIRE POUR LA MISE A DISPOSITION D'UN LOCAL COMMERCIAL AVEC LA SOCIÉTÉ « AUX DÉLICES DES ANGES »

Le Maire de la Commune de PARMAIN,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques,

VU le Code de commerce,

VU la délibération n°2020/41 du 17 juillet 2020 relative aux délégations consenties par le Conseil Municipal au Maire et à son premier adjoint en vertu de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales,

CONSIDÉRANT que la commune de Parmain est propriétaire d'un local de 15,80 m² situé au RDC de l'immeuble 6 rue Guichard,

CONSIDÉRANT le souhait de la collectivité de louer ce local à l'accueil de boutiques dites éphémères,

CONSIDÉRANT la proposition de la société Aux Délices des Anges, représentée par M. Fars AARABI, d'installer et de gérer un dépôt de pain, viennoiseries, pâtisseries, sandwiches et boissons froides ou chaudes non alcoolisées et tout autre article communément vendu en commerce de boulangerie,

CONSIDÉRANT la nécessité de signer un bail dérogatoire précaire afin de fixer les droits et obligations de chacune des parties,

D É C I D E

ARTICLE 1 : De procéder à la signature d'un bail dérogatoire précaire pour un local commercial situé au RDC de l'immeuble 6 rue Guichard entre la commune de Parmain et la société Aux Délices des Anges, représentée par M. Fars AARABI, pour la mise à disposition d'un local commercial situé au 6 rue Guichard, RDC de l'immeuble.

ARTICLE 2 : Que la convention prend effet à partir du 24 septembre 2021, pour une durée de six mois.

ARTICLE 3 : Que le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de 500 € TTC, charges comprises. Le loyer sera exigible à compter du 1^{er} octobre 2021, une gratuité est accordée au locataire de la date de signature du présent bail jusqu'au 30 septembre 2021, pour l'installation des locaux.

ARTICLE 4 : Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution de la présente décision qui recevra les mesures de publicité prévues à l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 5 : Délai de recours de 2 mois à dater de la notification ou publication. Voie de recours auprès du Tribunal Administratif (décret n°89-641 du 7/09/1989). Le T.A. de Cergy-Pontoise peut également être saisi directement via l'application « Télérecours citoyens » (<https://www.télérecours.fr>).

Fait à PARMAIN, le 1^{er} octobre 2021



Loïc TAILLANTER

Maire de PARMAIN



Secrétariat Général



BAIL DÉROGATOIRE PRECAIRE

LOCAL COMMERCIAL

6 rue Guichard

95620 PARMAIN

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La COMMUNE DE PARMAIN,

Ayant son siège social situé Place George Clémenceau – 95620 PARMAIN, identifié au SIREN sous le numéro 219 504 800, pris en la personne de Monsieur Loïc Taillanter, son Maire en exercice, dûment habilité, par la délibération 2020-41 du conseil municipal du 17 juillet 2020.

Ci-après désignée le « Bailleur »

D'UNE PART

ET

La société Aux délices des Anges, représenté par Monsieur AARABI Fars ayant son siège social au 4 rue Jules Picard 95660 CHAMPAGNE SUR OISE, dont le numéro de Siret est le 832 008 718

Ci-après désignée le « Preneur »

D'AUTRE PART

Le Preneur et le Bailleur pris individuellement sont désignés par l'expression une « Partie » ensemble les « Parties ».

ÉXPOSÉ PRÉALABLE

La Commune de Parmain est propriétaire d'un local de 15,80 mètres carrés au 6 rue Guichard situé au RDC de l'immeuble – 95620 PARMAIN. La Commune de Parmain souhaite que ce local serve à l'accueil de boutiques dites éphémères. Le Preneur, Monsieur AARABI Fars propose d'installer et de gérer, pendant 6 mois, un dépôt de pain, viennoiseries et pâtisseries. Le présent contrat de bail a pour objet d'encadrer la location des locaux loués, désignés à l'article 2.2 « Désignation des locaux loués » du présent Bail.

Cela étant exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

 

CHAPITRE 1 - LOCAUX, DURÉE, USAGE

ARTICLE 1 – OBJET

Par dérogation expresse en toutes ses dispositions au statut des baux commerciaux (art. L.145-1 à L.145-60 et R.145-1 et suivants du code de commerce), le présent contrat de bail est conclu au titre de l'article L.145-5 du code de commerce dont il résulte la possibilité de conclure un bail dérogatoire.

Par cette soumission volontaire, les parties reconnaissent que le présent bail ne donne droit à aucun renouvellement à l'expiration de son terme. Ainsi, le Bailleur donne à bail, selon les stipulations du présent bail et dans les termes et conditions générales et particulières définies par le présent acte, au Preneur, qui accepte, les locaux loués désignés à l'Article 2 ci-après.

ARTICLE 2- DÉSIGNATION

ARTICLE 2.1 DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Les locaux loués se trouvent dans un Immeuble détenu par la commune de Parmain et une Sci composé de :

- Au rez-de-chaussée à droite du passage un local commercial (Mairie) et à gauche du passage un local commercial (Sci)
- Au 1^{er} étage un appartement (Mairie) et un appartement (Sci) à usage d'habitation.
- au 2^{ème} étage un appartement (Mairie) et un appartement (Sci) à usage d'habitation.

Les locaux du rez-de-chaussée de l'immeuble sont séparés par un passage qui donne accès à un jardin communal et à la porte d'entrée des parties communes de l'immeuble.

ARTICLE 2.2 – DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, sis au 6 rue Guichard rez de chaussée droit– 95620 PARMAIN, sur la parcelle enregistrée au cadastre de la Commune sous le numéro AC 364.

Le local donné à bail au Preneur est un local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble dans lequel il est situé, composé de :

- Une pièce de 15,80 m².
- Une devanture donnant sur la rue Guichard constituée d'une armature métallique, une vitrine, portes et fenêtres en pvc en double vitrage 16.4.

L'ensemble des locaux est alimenté par un convecteur électrique.

Le preneur déclare avoir pris connaissance des faits suivants :

- aucune porte métallique ni aucun support ne protège la devanture vitrée des Locaux Loués ;

Le Preneur déclare bien connaître les Locaux Loués pour les avoir vus, visités, et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés.

ARTICLE 3 – ENTRÉE EN VIGUEUR – DURÉE DU BAIL

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de 6 mois qui commencera à courir à la date de prise d'effet du Bail mentionnée à l'article 5 « Date de Prise d'Effet du Bail » du présent Bail.

Les Parties acceptent que le présent Bail ne puisse pas faire l'objet d'un renouvellement que ce soit de manière expresse ou tacite.

En cas de conclusion d'un nouveau Bail au titre de l'article L.145-5 du code de commerce pour l'occupation des Locaux Loués, le cumul des différents baux dérogatoires conclu ne pourra pas dépasser trois ans à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

ARTICLE 4 – DESTINATION ET USAGE DES LOCAUX LOUÉS

Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués à l'usage exclusif de la vente de pain, viennoiseries et pâtisseries, confiseries, sandwiches et boissons froides ou chaudes non alcoolisées individuelles et tout autre article communément vendu en commerce de boulangerie à l'exclusion de toute autre destination additionnelle ou de substitution, fut-elle connexe ou complémentaire, et s'engage à utiliser les locaux loués paisiblement conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, pour l'exercice de son activité.

Le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause la destination ou la nature des locaux loués. Il ne pourra sous aucun prétexte modifier cette destination ni changer la nature de l'activité exploitée dans les locaux loués, même momentanément et/ou de façon partielle ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires.

Le Bailleur déclare que les locaux loués sont conformes à l'exercice de l'activité du Preneur telle que fixée par le présent bail ainsi qu'aux normes et réglementations en vigueur, au jour de la signature du présent bail.

Le Bailleur déclare que le règlement de copropriété de l'immeuble ne s'oppose pas à l'exercice de l'activité poursuivie par le Preneur dans les locaux loués pendant la durée du bail.

Le Preneur s'engage à respecter la législation actuelle concernant la pandémie de la covid-19 et les capacités maximums d'accueil des locaux loués.

Le Preneur devra prendre toutes précautions afin que l'environnement des locaux loués ne soit soumis à aucun risque de pollution d'une quelconque nature (sonore, olfactive, chimique, bactériologique, radioactive, etc.).

ARTICLE 5 - MISE À DISPOSITION DES LOCAUX LOUÉS ET ENTRÉE DANS LES LOCAUX LOUÉS PAR LE PRENEUR

Le Bailleur s'engage à mettre à la disposition du Preneur les locaux loués à compter de la date de conclusion du bail, le 24 septembre 2021.

Les parties admettent que la date de conclusion du bail est celle de la date de mise à disposition des locaux loués. Ainsi, Le Preneur est réputé entrer dans les locaux loués à la date de conclusion du bail.

Le loyer sera exigible à compter du 1^{er} octobre 2021, une gratuité est accordée au locataire de la date de signature du présent bail jusqu'au 30 septembre afin d'installer les locaux pour l'ouverture du commerce prévue le 1^{er} octobre 2021.

Les modalités relatives au montant et au paiement du loyer dû par le Preneur au Bailleur au titre de l'occupation des locaux loués est décrite à l'article 9 du Bail.

Conformément à l'article L.145-5 du code de commerce, le présent bail est conclu à la date d'entrée dans les lieux par Le Preneur, soit la date de conclusion du bail.

CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS

ARTICLE 6 – CHARGES, TRAVAUX ET DISPENSES DE CHARGES

Le Preneur s'oblige à exécuter le présent bail conformément aux charges et conditions ci-après prévues.

Ces charges et conditions seront applicables tant au Preneur qu'à tous les occupants réguliers des locaux loués.

Le Preneur devra maintenir en bon état d'entretien et à ses frais l'ensemble des locaux loués y compris les fermetures et la devanture des locaux loués.

Le Bailleur s'engage à prendre à sa charge (impôts TH et TF, taxe ordures ménagères).

Le preneur s'engage à prendre à sa charge tous les autres frais non énoncés (abonnements de téléphonie, internet).

La modification de la devanture des locaux loués, même de manière temporaire, est interdite. Les charges de la remise en état de la devanture seront supportées par le Preneur.

Le Preneur supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite des dégradations résultant de son fait, des personnes dont il a la charge, ou de sa clientèle.

En cas de nécessité, Le Preneur laisse libre accès aux locaux loués aux techniciens du Bailleur, aux entrepreneurs et aux préposés chargés de la surveillance et de la sécurité des installations existantes ou des relevés de compteurs.

ARTICLE 7 - CONDITIONS DE JOUISSANCE

ARTICLE 7.1 État des lieux d'entrée et de sortie

Le Preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront à la date de la prise de possession des locaux loués.

Un état des lieux d'entrée sera établi lors de la prise de possession des locaux loués et joint au bail, étant précisé que la prise de possession des locaux loués ne pourra intervenir avant la date de signature du bail par les parties.

Un état des lieux devra également être réalisé lors de la restitution des locaux loués, laquelle interviendra à la date d'expiration du bail.

ARTICLE 7.2 Assurance

7.2.1. Assurance du Bailleur

Le Bailleur déclare avoir assuré les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable pour les risques dont il doit répondre en sa qualité de propriétaire, et notamment :

- en matière d'incendie
- en matière de dégâts des eaux.

7.2.2. Assurances du Preneur

Le Preneur assurera et maintiendra assurés pendant la durée du bail, les meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises garnissant les locaux loués (qu'ils soient sa propriété ou qu'ils lui aient été confiés), aménagements et installations, contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et extensions, ainsi que ses risques locatifs et le recours des voisins.

Le Preneur devra également contracter une assurance contre le bris de glace et vitrine, l'explosion du gaz et généralement tous autres risques.

Ces assurances seront souscrites auprès d'une compagnie notoirement solvable avec affectation au privilège du Bailleur et pour des sommes suffisantes.

En outre, le Preneur devra respecter la protection contre l'incendie exigée conjointement par le Bailleur d'une part, par l'administration et d'autre part, par le traité d'assurance des risques d'entreprises de la Fédération Française des Sociétés d'Assurance.

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

En cas d'incendie, la reconstruction de l'immeuble ne pourra être exigée du Bailleur qu'à concurrence du montant de l'indemnité versée par la compagnie d'assurance et la présente location continuera sur l'immeuble reconstruit, sauf impossibilité pour le Preneur d'exercer une activité normale dans l'immeuble reconstruit.

Le Preneur supportera à ses frais, risques et périls, tous les cas fortuits ou imprévus, sans indemnité.

Il devra prévenir immédiatement le Bailleur de tout sinistre sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement déclaré à la compagnie qui assure l'immeuble.

Enfin, le Preneur devra assurer sa responsabilité civile et exercer tous recours directs à raison des vols ou détériorations dont lui-même ou ses véhicules pourraient être victimes.

Une copie certifiée conforme de ses polices d'assurances devra être remise au Bailleur à la date d'entrée dans les Locaux Loués par le Preneur.

Faute pour Le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes y afférentes, Le Bailleur se réserve le droit d'y procéder auprès de la compagnie d'assurances couvrant les locaux loués, et de réclamer au Preneur le remboursement des primes correspondantes.

Mention devra être faite dans les polices d'assurance que la suspension ou la résiliation de celles-ci, quelle qu'en soit la cause, ne pourra avoir effet que quinze jours après notification de l'assureur au Bailleur, d'avoir pour celui-ci, à s'exécuter en lieu et place du Preneur.

Le Preneur devra s'acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurance qui viendraient à être réclamées au Bailleur du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises. Au cas où l'activité du Preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurance des immeubles ou locaux voisins, Le Preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

ARTICLE 7.3. Renonciation à recours

Le Preneur renonce expressément à exercer tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

7.3.1. En cas de vol, cambriolage ou acte criminel ou délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués, sauf à ce que le Bailleur en soit l'auteur, le complice ou le civilement responsable.

7.3.2. Au cas où les locaux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie par suite de vice de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur.

7.3.3. En cas d'interruption, même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'électricité, du chauffage, et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconques, sauf à ce que cette interruption trouve sa cause dans une négligence ou faute du Bailleur.

7.3.4. En cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

7.3.5. En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le Bailleur n'étant aucunement responsable des matériels et marchandises détériorés ou de tous autres dégâts, sauf le cas où ces désordres trouvent leurs causes dans une négligence ou faute du Bailleur.

ARTICLE 7.4. Incessibilité

Les droits résultant du présent bail sont incessibles, sauf accord exprès et par écrit du Bailleur. Le Preneur devra occuper personnellement les locaux loués. Toute occupation par un tiers, ainsi que toute sous-location sont interdites, sauf accord exprès et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 8 - RESTITUTION DES LOCAUX

ARTICLE 8.1 EXPIRATION DU BAIL

A l'expiration du présent bail, le Preneur devra quitter les locaux loués en restituant les clés à la date d'effet, soit du congé, soit du terme prévu au présent bail.

Dans le cas où le Preneur refuserait de quitter les locaux loués à l'expiration du présent bail, il pourrait y être contraint par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal Judiciaire compétent et sera redevable d'une indemnité fixée à 1.500 euros par jour de retard.

À l'expiration du présent bail, il sera procédé à un état des lieux contradictoirement entre les parties ou leurs représentants dûment mandatés à cet effet.

ARTICLE 8.2 RÉSILIATION DU BAIL

8.2.1 La Commune pourra résilier la présente Convention pour tout motif d'intérêt général en respectant un délai de prévenance de deux (2) mois.

Sans préjudice de tout autre motif d'intérêt général, ce motif est constitué, notamment, par :
- les troubles à l'ordre public causés à l'occasion de l'occupation du local commercial loué ou à proximité immédiate du local commercial loué, et relevés à plus de (2) deux reprises par un officier assermenté.

8.2.2 En cas d'inexécution de la Convention par le preneur, notamment, lorsque le local commercial n'est pas utilisé comme énoncé à l'article 4 de la présente convention, la Commune pourra mettre en demeure le preneur de se conformer aux termes contractuels des présentes.

Si dans un délai de quinze (15) jours le preneur n'a pas exécuté ses obligations, le bail sera résilié de plein droit, pour faute.

Envoyé en préfecture le 05/10/2021
Reçu en préfecture le 05/10/2021
Affiché le 05/10/2021
ID : 095-219504800-20211001-DEC202159-CC

8.2.3. La Commune pourra procéder à la résiliation anticipée de la Convention de plein droit en cas de défaut de paiement du loyer prévu à l'article 9 de la présente Convention.

En cas de résiliation de la présente Convention en raison du défaut de paiement du loyer prévu à l'article 9 du présent bail, la Commune devra mettre en demeure le preneur de s'acquitter des sommes dues dans un délai franc d'un (1) mois.

À défaut de paiement des sommes dues par le preneur dans le délai prévu à cet effet dans la mise en demeure, le présent bail sera résilié de plein droit.

8.2.4. La résiliation anticipée donnera lieu à un état des lieux de sortie.

CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 9 – LOYER et CHARGES

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de 500€ TTC, charges comprises, par mois. La surface occupée au titre du présent bail est de 15,80 mètres carrés.

Le preneur s'acquittera du règlement de ce loyer à terme à échoir, au plus tard le cinq/5 de chaque mois au profit du comptable public de la Commune de la trésorerie de L'Isle Adam, par virement bancaire au compte dont fait référence le RIB joint, soit par chèque bancaire émis à l'ordre du trésor public, remis à la trésorerie au 2 rue des Joséphites 95290 L'Isle Adam, soit en espèces ou par carte bancaire auprès d'un bureau de tabac agréé par le trésor public à cet effet (liste sur demande).

ARTICLE 10- CAUTION

Sans objet

ARTICLE 11 - MODALITÉS DE REGLEMENT

Le Preneur s'oblige à payer la totalité du loyer au Bailleur, sous la condition de la réception d'un titre émis à cet effet.

Le loyer est exigible à la date de prise de possession des locaux loués. Le paiement du loyer ne pourra intervenir qu'à compter de la signature du présent bail.

Tous les paiements auront lieu en priorité par virement bancaire ou à l'adresse indiquée à l'article 9 du présent bail.

CHAPITRE 4 – AUTRES OBLIGATIONS

ARTICLE 12 - DROIT À L'INFORMATION SUR LES RISQUES MAJEURS

Le Bailleur déclare que les locaux loués objets du présent bail sont situés dans une Commune où s'applique le droit à l'information sur les risques majeurs ainsi qu'il résulte de l'arrêté rendu par Monsieur le préfet du Val-d'Oise.

ARTICLE 13 - ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

Tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution des présentes et de leurs suites seront du ressort du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Fait à Parmain, Le 24/09/2021

En deux (2) exemplaires.

Le Preneur,
Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »

Le Bailleur,
Loïc TAILLANTER, Maire de PARMAIN

Lu et approuvé

