



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

N° 2023/047

**PORTANT SIGNATURE D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DU DOMAINE PUBLIC POUR LA MISE À DISPOSITION D'UN LOCAL COMMERCIAL
SIS 4 RUE GUICHARD AVEC LA SOCIÉTÉ « AUX PORTES DE LA BOURGOGNE »**

Le Maire de la Commune de PARMAIN,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU la délibération n°2022/39 du 29 septembre 2022 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 ensemble local commercial et studio de 49 m² situé au 4 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 portes de la Bourgogne, représentée par M. BLANCHETON Fabrice, d'installer et de gérer une boutique éphémère (vente sur place et à emporter de produits d'épicerie fine, de vins et spiritueux et de produits Bourguignons).

CONSIDÉRANT la nécessité de signer une convention d'occupation temporaire du domaine public 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'une convention d'occupation temporaire du domaine public pour la mise à disposition d'un local commercial situé au RDC et 1^{er} étage de l'immeuble 4 rue Guichard entre la commune de Parmain et la société Aux portes de la Bourgogne représentée par M. BLANCHETON Fabrice, ayant son siège social
- ARTICLE 2 -** Que la convention a pris effet à partir du 1^{er} août 2023, pour une durée de dix-huit mois. Le loyer sera exigible à compter du 1^{er} novembre 2023, une gratuité est accordée en échange des travaux de rénovation réalisés par le preneur afin de rénover et installer les locaux avant l'ouverture du commerce.
- ARTICLE 3 -** Que la présente convention est consentie et acceptée moyennant un loyer de 550 € TTC + 50€ d'avance de charges par mois.
- 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 -** Le présent acte peut être contesté dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, et de sa transmission au Préfet, en adressant un recours administratif préalable à son auteur et/ou un recours hiérarchique au Préfet du Val d'Oise à Cergy. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet.

Il peut également être contesté simultanément au recours
mois à compter la décision implicite de rejet par une requête
Pontoise.

Envoyé en préfecture le 21/07/2023
Reçu en préfecture le 21/07/2023
Publié le 21/07/2023
ID : 095-219504800-20230721-DEC202347-AR

La requête en annulation introduite devant le Tribunal peut être assortie d'une demande de suspension de l'exécution du présent acte.

Fait à PARMAIN, le 21 juillet 2023



Loïc TAILLANTER

Maire de PARMAIN
Vice-Président de la Communauté de Communes
de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts



Secrétariat Général



BAIL DÉROGATOIRE PRECAIRE

LOCAL COMMERCIAL

4 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 portes de la Bourgogne, gérée par Monsieur BLANCHETON Fabrice né le 11/07/1977 à Digne-les-Bains ayant son siège social au _____ dont le numéro de Siret est le 95361454200017

Mèl :

Téléphone :

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 immeuble situé au 4 rue Guichard, composé d'un local commercial de 25 m² au rez-de-chaussée et d'un studio de 24 m² situé au 1^{er} étage de l'immeuble – 95620 PARMAIN. La Commune de Parmain souhaite que cet immeuble serve à l'accueil de boutiques dites éphémères. Le Preneur, monsieur BLANCHETON Fabrice propose d'installer et de gérer, pendant 18 mois, un magasin de vente sur place et à emporter de produits d'épicerie fine et vins et alcools et produits Bourguignons. Le présent contrat de bail a pour objet d'encadrer la location des locaux loués, désignés à l'article 2.1 et à l'article 2.2 du présent Bail.

Envoyé en préfecture le 21/07/2023

Reçu en préfecture le 21/07/2023

Publié le 21/07/2023



ID : 095-219504800-20230721-DEC202347-AR

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 DES LOCAUX LOUÉS

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, sis au 4 rue Guichard rez-de-chaussée et 1^{er} étage– 95620 PARMAIN, sur la parcelle enregistrée au cadastre de la Commune sous le numéro AC 250.

Le local donné à bail au Preneur est composé d'un local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et d'un studio situé au 1^{er} étage.

Les locaux loués se composent de la façon suivante :

Au rez-de-chaussée, un local commercial de 25 m² composé de :

- une porte d'entrée accès PMR en aluminium en double vitrage
- une vitrine donnant sur la rue Guichard protégée par un rideau métallique
- un point d'eau au fond de la boutique avec une vasque
- un compteur eau et un compteur EDF ainsi qu'un coffret électrique

Au 1^{er} étage, un studio de 24 m² composé de :

- un accès par un escalier métallique en colimaçon
- une pièce, avec sur le côté droit un meuble bas avec évier en inox
- un cabinet de toilette avec une douche, un lavabo et un wc

Envoyé en préfecture le 21/07/2023

Reçu en préfecture le 21/07/2023

Publié le 21/07/2023



ID : 095-219504800-20230721-DEC202347-AR

ARTICLE 2.2 – ETAT DES LOCAUX LOUÉS

Le preneur déclare avoir pris connaissance des faits suivants :

- le local commercial et le studio sont dans un état vétuste ;
- le preneur s'engage à réaliser les travaux de rénovation selon le devis n°FB-079/2023 joint au présent bail ;
- le bailleur s'engage à fournir 3 radiateurs de 1500W
- les 2 blocs autonomes BAES 45LM fournis par le bailleur devront être installés par le preneur ;
- le preneur s'engage à faire réaliser les travaux par une entreprise qualifiée et à fournir une facture détaillée des travaux réalisés ;
- les locaux recevant le public devront être après les travaux de rénovation aux normes de sécurité ;

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 18 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 vente de produits et spiritueux du terroir (accord de débit de boissons délivré par la mairie de Parmain à compter du 07 août 2023) 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.

Envoyé en préfecture le 21/07/2023

Reçu en préfecture le 21/07/2023

Publié le 21/07/2023

ID : 095-219504800-20230721-DEC202347-AR



Envoyé en préfecture le 21/07/2023

Reçu en préfecture le 21/07/2023

Publié le 21/07/2023



ID : 095-219504800-20230721-DEC202347-AR

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 devra prendre toutes précautions afin que l'environnement des locaux loués ne subisse 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 1^{er} août 2023.

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} novembre 2023, une gratuité est accordée au locataire de la date de signature de la présente convention jusqu'au 31 octobre 2023 afin d'installer les locaux pour l'ouverture du commerce. Compte tenu des travaux à effectuer, il est accordé par le Bailleur un délai pour réaliser les travaux de rénovation. Un constat des travaux réalisés sera effectué par les services de la collectivité afin de justifier la gratuité.

A la fin de la convention, aucune autre compensation financière ne viendra compenser les travaux réalisés.

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.

Envoyé en préfecture le 21/07/2023

Reçu en préfecture le 21/07/2023

Publié le 21/07/2023



ID : 095-219504800-20230721-DEC202347-AR

Le Bailleur s'engage à prendre à sa charge (impôts TH et TF, taxe or

Les contrats d'électricité et d'eau sont souscrits par le bailleur à charge mensuelle de 50€, la régularisation des charges se fera tous les 6 mois et en fin de bail.

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 a été établi lors de la première 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 après réalisation des travaux de rénovation ;

Un état des lieux aura lieu 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

Envoyé en préfecture le 21/07/2023

Reçu en préfecture le 21/07/2023

Publié le 21/07/2023



ID : 095-219504800-20230721-DEC202347-AR



confiés), aménagements et installations, contre les risques d'incendie, explosions, dégâts de 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 conformément aux instructions du 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.



Envoyé en préfecture le 21/07/2023

Reçu en préfecture le 21/07/2023

Publié le 21/07/2023



ID : 095-219504800-20230721-DEC202347-AR

ARTICLE 7.3. Renonciation à recours

Le Preneur renonce expressément à exercer tous recours en respon

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.

Envoyé en préfecture le 21/07/2023

Reçu en préfecture le 21/07/2023

Publié le 21/07/2023



ID : 095-219504800-20230721-DEC202347-AR

Envoyé en préfecture le 21/07/2023

Reçu en préfecture le 21/07/2023

Publié le 21/07/2023



ID : 095-219504800-20230721-DEC202347-AR

Envoyé en préfecture le 21/07/2023

Reçu en préfecture le 21/07/2023

Publié le 21/07/2023



ID : 095-219504800-20230721-DEC202347-AR