



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

DÉCISION DU MAIRE

N° 2023/11

PORTANT SIGNATURE D'UN BAIL DÉROGATOIRE PRÉCAIRE AVEC LA SOCIÉTÉ ATYPIKCRÉATION POUR LE BIEN SITUÉ 10 RUE GUICHARD

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°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,

VU la décision municipale n° 2021/51 du 1^{er} septembre 2021 portant signature d'un bail dérogatoire avec la société ATYPIKCRÉATION pour la période du 1^{er} septembre 2021 jusqu'au 28 février 2023 pour la mise à disposition d'un local de 81 m² situé au RDC de l'immeuble situé 10 rue Guichard,

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

CONSIDÉRANT la proposition de la société ATYPIKCRÉATION, représentée par Mme Anne-Charlotte WAROT d'installer et de gérer une boutique ayant pour objet la vente de décoration ainsi qu'un espace restauration de meubles, tapisserie, ateliers créatifs et un espace pause-café,

CONSIDÉRANT la nécessité de signer un nouveau 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 entre la commune de Parmain et la société ATYPIKCRÉATION, ayant son siège social au _____, représentée par Mme Anne-Charlotte WAROT, pour la mise à disposition d'un local commercial situé au 10 rue Guichard, RDC de l'immeuble.
- ARTICLE 2 -** Que la convention prend effet à partir du 1^{er} mars 2023, pour une durée de douze mois.
- ARTICLE 3 -** Que le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de 700 € TTC charges comprises.
- 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 administratif ou dans un délai de 2 mois à compter la décision implicite de rejet par une requête au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise. 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 Février 2023



Loïc TAILLANTER,

Maire de PARMAIN

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

MAIRIE DE PARMAIN - 95620
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE
ARRONDISSEMENT DE PONTOISE
CANTON DE L'ISLE ADAM



Secrétariat Général

BAIL DÉROGATOIRE PRECAIRE
LOCAL COMMERCIAL
10 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

Et la société *Atypikcréation*, ayant son siège social au
, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise au RCS de laquelle est enregistrée la société sous le numéro 807 727 482 RM95, représentée par son représentant légal, Anne-charlotte WAROT.

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 ».

EXPOSÉ PRÉALABLE

La Commune de Parmain est propriétaire d'un local de 81 mètres carrés au 10 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, Madame WAROT Anne-Charlotte, propose

d'installer et de gérer, pendant douze mois, une boutique ayant pour objet la vente de décoration ainsi qu'un espace restauration de meubles, tapisserie et ateliers créatifs ainsi qu'un espace pause-café. 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 composé de :

- Un appartement à usage d'habitation au 1er étage.
- Deux salles au rez-de-chaussée sous l'appartement ;

Le rez-de-chaussée de l'Immeuble est composé de deux salles, séparées par une porte vitrée, indépendantes de l'appartement, donnant accès à un jardin communal soit par une porte arrière vitrée soit par une porte arrière en bois.

ARTICLE 2.2 – DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Le Bailleur donne à bail aux preneurs, qui accepte, les locaux ci-après désignés, sis au 10 rue Guichard– 95620 PARMAIN, sur la parcelle enregistrée au cadastre de la Commune sous le numéro AC 93.

Le local donné à bail aux preneurs sont les locaux du rez-de-chaussée de l'immeuble dans lequel il est situé, composé de :

- Une pièce de 46 m², un espace sanitaire de 3 m², une cuisine de 7 m² avec chauffe-eau et évier inox, cet espace à un accès direct aux jardins communaux par une porte vitrée.
- Une pièce de 25 m² avec un accès direct aux jardins communaux par une porte en bois.

La totalité du local loué est composée d'une devanture donnant sur la rue Guichard constituée d'une armature métallique, portes et fenêtres en pvc en double vitrage 16.4.

L'ensemble des locaux est alimenté par des convecteurs électriques.

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 douze/12 mois entiers et consécutifs qui commenceront 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 décoration, de restauration de meubles, tapisserie, ateliers créatifs et espace pause-café, à l'exclusion de toute autre destination additionnelle ou de substitution, fut-elle connexe ou complémentaire, et s'engagent 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. Ils ne pourront 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.

En cas d'exploitation et/ou d'activités nocturnes en boutique et/ou jardin, une demande préalable devra être faite auprès des services administratifs de la commune.

Le Bailleur déclare que les locaux loués sont conformes à l'exercice de l'activité des Preneurs 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 A DISPOSITION DES LOCAUX LOUÉS ET ENTRÉE DANS LES LOCAUX LOUÉS PAR LE PRENEUR

Le Bailleur s'engage à mettre à la disposition des Preneurs les locaux loués à compter de la date de conclusion du bail, le 1^{er} mars 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 de la signature du présent bail, sauf accord spécifique des parties sur les modalités de paiement et le Bailleur ne pourra en conséquence émettre aucun avis d'échéance préalablement à la date de signature du présent bail.

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 Les preneurs, 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 aux preneurs 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, eau, électricité,).

Le preneur s'engage à prendre à sa charge tous les autres frais non énoncés précédemment (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 les preneurs.

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 laissera 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

A. Etat 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 prise de possession des locaux loués et joint au bail du 1^{er} contrat du 1^{er} septembre 2021.

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

B. Assurance

B.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.

B.2. Assurances du Preneur

Le preneur assurera et maintiendront 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 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 leurs frais, risques et périls, tous les cas fortuits ou imprévus, sans indemnité.

Ils devront 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 leur responsabilité civile et exercer tous recours directs à raison des vols ou détériorations dont eux-mêmes pourraient être victimes.

Une copie certifiée conforme de leurs 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 aux preneurs 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 des Preneurs.

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.

C. Renonciation à recours

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

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.

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.
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.
4. En cas de trouble apporté à la jouissance des Preneurs par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le preneur devra agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
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.

D. 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 et RESTITUTION ANTICIPÉE

8.1 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, ils pourraient y être contraint par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal Judiciaire compétent et seront 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.

8.2 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 :

- la survenance d'une demande de logement émanant d'une personne placée dans une situation sociale urgente ;

- les troubles à l'ordre public causés à l'occasion de l'occupation du logement loué ou à proximité immédiate du logement loué, et relevés à plus de (2) deux reprises par un officier assermenté.

8.3 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.

8.4. 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.

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

CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 9 – LOYERS

Le présent bail est consenti et accepté moyennant :

- Un loyer de 700 euros TTC charges comprises.

La surface occupée au titre du présent bail est de 81 mètres carrés.

Les abonnements d'eau, d'électricité sont souscrits par la commune. Les consommations sont payées par la commune.

Le preneur s'acquittera du règlement de ces loyers à terme à échoir, au plus tard le cinq/5 de chaque mois entre les mains du comptable public de la Commune, à la trésorerie de L'Isle Adam, au 2 rue des Joséphites 95290 L'Isle Adam, soit par chèque bancaire émis à l'ordre du trésor public, soit par virement bancaire (solution préférable) au compte dont fait référence le RIB joint.

ARTICLE 10- CAUTION

Sans objet

ARTICLE 11 - MODALITÉS DE RÈGLEMENT

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

21/02/2023

en deux (2) exemplaires.

Signatures précédées de la mention « Lu et approuvé »

lu et approuvé

Le locataire

Madame WAROT Anne-Charlotte

Le Bailleur,

Loïc TAILLANTER, Maire de PARMAIN

