



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

N° 2024/18

PORTANT SIGNATURE D'UN BAIL DÉROGATOIRE PRÉCAIRE
POUR LA MISE A DISPOSITION D'UN LOCAL COMMERCIAL SIS 6 RUE GUICHARD
AVEC MESDAMES DÉHÉ Marie et FRYDRICH Agata

Le Maire de la Commune de PARMAIN,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU les délibérations n°2022/39 du 29 septembre 2022 et n°2023/48 du 06 décembre 2023 relatives 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, comprenant une devanture donnant sur la rue Guichard, constituée d'une armature métallique, une vitrine, portes et fenêtres en pvc (double vitrage),

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

CONSIDÉRANT la proposition de Mesdames DÉHÉ Marie et FRYDRICH Agata d'installer et de gérer, pendant 6 mois, « un atelier galerie » qui permettra de rencontrer, d'échanger avec les habitants, les artistes et artisans de la région,

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 Madame DÉHÉ Marie, ayant son siège social au _____, ainsi que Madame FRYDRICH Agata, ayant son siège social _____, pour la mise à disposition d'un local commercial situé au 6 rue Guichard, RDC de l'immeuble.

ARTICLE 2 - Que le bail prend effet à partir du 1^{er} mars 2024, pour une durée de six mois.

ARTICLE 3 - Que le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de 350 € TTC par mois + 30 € 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 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 8 mars 2024

Loïc TAILLANTER

Maire de PARMAIN

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



BAIL DÉROGATOIRE PRECAIRE

N°2024-03

LOCAL COMMERCIAL

6 rue Guichard

95620 PARMAIN



Secrétariat Général

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 Solidairement

Mme DÉHÉ Marie, ayant son siège social au [redacted], dont le numéro de Siret est le 539 995 522 00056

Et Mme FRYDRYCH Agata ayant son siège social au [redacted] dont le numéro de Siret est le 803 89 516 00021

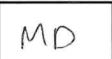
Ci-après désignée les « locataires »

D'AUTRE PART

Les locataires 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. Les locataires, Mmes DÉHÉ Marie ET FRYDRYCH Agata proposent

d'installer et de gérer, pendant 6 mois, un « atelier galerie » qui permettra de rencontrer, avec les habitants et les artistes et artisans.es de la région.

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 095-219504800-20240308-DM202418-DE



. 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, aux locataires, qui acceptent, 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 aux locataires, qui acceptent, 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 aux locataires 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 armoire métallique, une vitrine, portes et fenêtres en pvc en double vitrage 16.4.

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

Les locataires déclarent avoir pris connaissance des faits suivants :

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

Les locataires déclarent 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 présent bail.

ARTICLE 4 – DESTINATION ET USAGE DES LOCAUX LOUÉS

Les locataires devront utiliser les Locaux Loués à l'usage exclusif d'atelier et lieu d'exposition d'Art contemporain, Street Art, Pop Art 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.


Les locataires ne devront 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 Les locataires dans les locaux loués pendant la durée du bail.

Les locataires devront prendre toutes précautions afin que l'environnement des locaux ne subisse aucun risque de pollution d'une quelconque nature (sonore, olfactive, chimique, bactériologique, radioactive, etc.).

Envoyé en préfecture le 08/03/2024
Reçu en préfecture le 08/03/2024
Publié le 08/03/2024
ID : 095-219504800-20240308-DM202418-DE



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

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} mars 2024. Une gratuité est accordée jusqu'au 8 mars 2024 inclus afin de permettre l'aménagement du local avant son ouverture.

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

Les modalités relatives au montant et au paiement du loyer dû par Les locataires 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 locataires, soit la date de conclusion du bail.

CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS

ARTICLE 6 – CHARGES, TRAVAUX ET DISPENSES DE CHARGES

Les locataires s'obligent à exécuter le présent bail conformément aux charges et conditions ci-après prévues.

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

Les locataires devront 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).

Les contrats d'électricité et d'eau sont souscrits par le bailleur et feront l'objet d'une avance sur charge mensuelle de 30€, la régularisation des charges se fera en fin de bail.

Les locataires s'engagent à prendre à leur 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 Les locataires.

Les locataires supporteront toutes les réparations qui deviennent dégradations résultant de son fait, des personnes dont il a la charge, ou de sa clientèle.

En cas de nécessité, Les locataires 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

Les locataires prendront 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 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

Les locataires assureront 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.

Les locataires devront 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, Les locataires devra respecter la protection contre l'instruction 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.

Les locataires acquitteront 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 Les locataires d'exercer une activité normale dans l'immeuble reconstruit.

Les locataires supporteront à ses 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, les locataires devront assurer leur responsabilité civile et exercer tous les recours directs à raison des vols ou détériorations dont eux-mêmes ou leurs véhicules pourraient être victimes.

Une copie certifiée conforme de leur police d'assurances devra être remise au Bailleur à la date d'entrée dans les locaux Loués par les locataires.

Faute pour les locataires 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 locataires 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.

Les locataires devront 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, les locataires supporteraient les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

ARTICLE 7.3. Renonciation à recours

Les locataires renoncent expressément à exercer tous les recours en responsabilité contre le Bailleur :

7.3.1. En cas de vol, cambriolage ou acte criminel ou délictueux dont les locataires pourraient 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 par 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, Les locataires 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. Les locataires devront 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, Les locataires 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 les locataires refuseraient 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 les locataires, 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 Les locataires de se conformer aux termes contractuels des présentes.

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

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 Les locataires de s'acquitter des sommes dues dans un délai franc d'un (1) mois.

À défaut de paiement des sommes dues par Les locataires 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 total de 350€ + 30€ d'avance de charges, par mois. La surface occupée au titre du présent bail est de 15,80 mètres carrés.

Le loyer sera titré par la mairie selon la répartition suivante : ½ pour Mme DÉHÉ Marie soit 175€ + 15€ d'avances de charges et ½ pour Mme FRYDRYCH Agata soit 175€ + 15€ d'avances de charges. Les occupantes s'acquitteront du règlement de ce loyer pour la part qui leur revient 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, soit 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).

Le Loyer n'est pas divisible en cas de départ d'une des locataires. La locataire restante devra s'acquitter de la totalité du loyer.

ARTICLE 10- CAUTION

Sans objet

ARTICLE 11 - MODALITÉS DE REGLEMENT

Les locataires s'obligent 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 1/03/2024

En trois (3) exemplaires.

Les locataires,

Signatures précédées de la mention « Lu et approuvé »

Le Bailleur,



Mme DÉHÉ Marie

lu et approuvé


Monsieur TAILLANTER Loïc
Maire de PARMAIN,
Vice-président de la Communauté de Communes
de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts

Mme FRYDRYCH Agata

lu et approuvé
