



MAIRIE DE PARMAIN 95620
Tél. 01 34 08 95 80 – WWW.ville-parmain.fr

DÉCISION DU MAIRE

N° 2025/35

PORTANT SIGNATURE D'UN BAIL DÉROGATOIRE PRÉCAIRE AVEC LA SOCIÉTÉ ESPACE 9 POUR LA MISE À DISPOSITION D'UN APPARTEMENT POUR FONCTION DE BASE DE VIE

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 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 le souhait de la collectivité de proposer la location de l'appartement situé au 1^{er} étage de l'immeuble Place Georges Clemenceau pour y installer la base de vie de la société ESPACE 9, durant la construction du projet de la résidence Hêtre Pourpre,
CONSIDÉRANT que la société ESPACE 9 est à la recherche d'un lieu de base de vie,

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 ESPACE 9, pour la mise à disposition d'un appartement de 98,19 m², situé Place Georges Clemenceau au 1^{er} étage de l'immeuble.
- ARTICLE 2 -** Que cette convention prend effet à partir du 15 juin 2025, pour une durée de 15 mois, non renouvelable de manière expresse ou tacite sauf en cas de nécessité due au déroulement de la construction et après accord écrit du bailleur.
- ARTICLE 3 -** Que la redevance mensuelle est fixée à 1100€ + 150€ 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 administratif ou dans un délai de 2 mois à compter la décision implicite de rejet par une requête au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ou sur la plateforme « Télérecours Citoyen » : www.telerecours.fr. 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 19 mai 2025
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



Service Financier

BAIL DÉROGATOIRE PRECAIRE

Base de vie

**Place Georges Clemenceau
95620 PARMAIN**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La COMMUNE DE PARMAIN,

Ayant son siège social situé Place George Clemenceau – 95620 PARMAIN, identifié au SIREN sous le numéro 219 504 800, pris en la personne de Monsieur Loic Taillanter, son Maire en exercice, dûment habilité, par la délibération 2022-39 du conseil municipal du 29 septembre 2022.

Ci-après désignée le « Bailleur »

D'UNE PART

La société ESPACE 9, représentée par le Directeur Général Monsieur DOGRUL Fatih, ayant son siège social au 29 rue Louis Braille 77 178 SAINT PATHUS, dont le numéro de Siret est le 338 653 900.
Contact : M. DOGRUL Fatih f.dogrul@espace-9.fr ou h.fyard@espace-9.fr

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 96,22 mètres carrés Place Georges Clemenceau situé au 1^{er} étage de l'immeuble – 95620 PARMAIN. La Commune de Parmain propose que ce local serve à l'accueil de la base de vie pour le projet de construction de la résidence « Hêtre Pourpre » au 7 impasse Georges Clemenceau. Le Preneur, Monsieur DOGRUL Fatih accepte d'installer, pendant 15 mois, la base de vie pour les agents en charge du projet Hêtre Pourpre. 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 :

LT **PD**

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, sauf en cas de retard sur la livraison du bâtiment et après accord express du Bailleur. 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 composé de :

- Au rez-de-chaussée les locaux de la police municipale et les archives de l'urbanisme
- Au 1^{er} étage du bâtiment un appartement accessible via un escalier indépendant.
- De combles non-aménagés
- Une cave

ARTICLE 2.2 – DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, sis Place Georges Clemenceau 95620 PARMAIN le 1^{er} étage du bâtiment ainsi que l'escalier qui y mène.

Le local donné à bail au Preneur est un local situé au 1^{er} étage de l'immeuble dans lequel il est situé, composé de :

- Une cuisine non équipée de 12,56m²
- Une salle à manger/salon de 19,35m²
- Trois chambres : 11,45m² ; 17,26m² et 11,98m²
- Une salle de bain de 4,73m²

- Un WC de 1,72m²
- Un couloir de 15,2m²
- Un débarras de 1,97m²

L'ensemble des locaux est doté de radiateurs alimentés par une chaudière gaz.

ARTICLE 3 – ENTRÉE EN VIGUEUR – DURÉE DU BAIL

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de 15 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 sauf en cas de nécessité d'ue au déroulement de la construction et après accord écrit du Bailleur.

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 d'une zone de vie 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. Les locaux ne pourront en aucun cas servir de logement même temporaire.

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 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 15 juin 2025.

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 sont réputés entrer dans les locaux loués à la date de conclusion du 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 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 leurs frais l'ensemble des locaux loués y compris l'escalier qui mène à l'appartement.

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

Le contrat d'électricité sera souscrit par les locataires, les contrats de gaz et eau seront souscrits par le bailleur et feront l'objet d'une avance sur charge mensuelle de 150€, la régularisation des charges se fera en fin de bail.

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

Le Preneur supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite des dégradations résultant de leur fait, des personnes dont ils ont la charge, ou de leur 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 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, 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 justifieront 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 responsables des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement déclarés 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 ou leurs véhicules 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 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 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 leur activité. 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 tous recours en responsabilité contre le Bailleur :

7.3.1. En cas de vol, cambriolage ou acte criminel ou délictueux dont le Preneur pourraient être victimes 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 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 résultants 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 contraints par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal Judiciaire compétent et seront redevables 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 loué ou à proximité immédiate du local 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 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.

8.2.3. 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 total de 1100€ + 150€ d'avance de charges, par mois. La surface occupée au titre du présent bail est de 98,19 mètres carrés.

Le Preneur s'acquittera du règlement de ce loyer à terme à échoir, au plus tard le 5 de chaque mois entre les mains du comptable public de la Commune sis 2 rue des Joséphites 95290 L'Isle Adam, soit par virement bancaire au compte dont fait référence le RIB joint en annexe, 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.

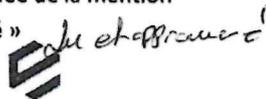
Fait à Parmain, Le 15/05/2025

En deux (2) exemplaires.

Le Preneur

Signature précédée de la mention

« Lu et approuvé »



ESPACE 9
AU CŒUR DE LOUVRE DEPUIS 1966

Entreprise Générale de Bâtiment

19 Rue Louis Braille

77478 SAINT-PATHUS

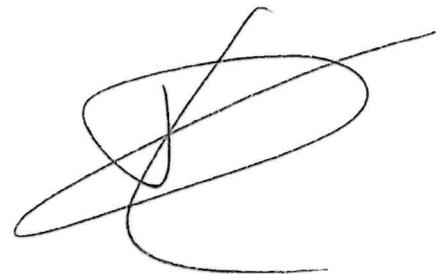
contact@espace-9.fr

Siret 338 653 900 000 54

Fatih DOGRUL

Directeur général de la société ESPACE 9

Loïc TAILLANTER



Maire de PARMAIN

**Vice-président de la Communauté de
Commune de la Vallée de l'Oise et des Trois
Forêts**