
BAIL DEROGATOIRE

IMMEUBLE COMMUNAL

LOCAL COMMERCIAL

situé au rez-de-chaussée du bâtiment communal
au 36 rue des Halles

Le 01^{er} mai 2023, les partis sont convenus de recourir à un bail dérogatoire et ainsi de déroger au statut des baux commerciaux.

IDENTIFICATION DES PARTIES

LA COMMUNE DE CLISSON,

Hôtel de ville - 3 Grande rue de la Trinité – 44190 Clisson,

SIREN 214 400 434

Ci-après dénommée « LE PROPRIETAIRE »,

Représentée par **Monsieur Xavier BONNET**, maire de Clisson, dûment mandaté par délibération du Conseil municipal en date du 09 juillet 2020 conformément à l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

d'une part,

et

Madame CHATELAIN Oxsana représentant « L'œil rouge »

Ci-après dénommée « L'OCCUPANT ».

d'autre part.

Il est expressément stipulé qu'en cas de co-preneurs, déclarés ou non déclarés, ces derniers seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent bail.

« LE PROPRIETAIRE », par ces présentes, loue par bail dérogatoire en application des dispositions de l'article L.145-5 du code du commerce à « L'OCCUPANT » les locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION DU BIEN MIS A DISPOSITION

COMMUNE DE CLISSON (Loire-Atlantique)
36 rue des Halles

Un local commercial non meublé, au rez-de-chaussée du bâtiment situé au 36 rue des Halles, cadastré section AK numéro 1105, accessible par la rue des Halles, et composé de :

- › Pièce principale pour le magasin de 70 m²,
- › Une arrière-boutique ou local de rangement de 25 m²,
- › Un sanitaire de 3 m²,
- › Une pièce avec les cabines d'essayage de 11 m²

Soit une surface totale de l'ordre de 109 m².

Un plan cadastral matérialisant l'emplacement du bien est annexé aux présentes, ainsi qu'un plan du local.

E X P O S É

Préalablement à la signature du présent bail,

« LE PROPRIETAIRE » expose :

- 1) Que le bien présentement mis en location, appartient au domaine privé de la commune, dont elle est propriétaire.
- 2) Que l'immeuble désigné fera l'objet, dans un proche avenir mais pour une date encore indéterminée, d'une démolition.

« L'OCCUPANT » déclare ce qui suit :

- 1) Connaître parfaitement les locaux et les conditions d'occupation.
- 2) Avoir pris connaissance des dispositions de l'article L.145-5 du Code du commerce qui s'applique aux présentes et qui n'ouvre pas droit au bénéfice du statut des baux commerciaux à son profit à la condition que la durée totale du ou des baux successifs ne soit pas supérieure à 3 ans.
- 3) Renoncer à tout recours contre la commune pour des dommages qu'il aurait à subir, pour quelque motif que ce soit.

En conséquence, il a été convenu que la commune de Clisson a consenti à Madame CHATELAIN un BAIL DEROGATOIRE, dans les conditions ci-après désignées, à compter du 1^{er} mai 2023.

Article 1 - DESTINATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION

« LE PROPRIETAIRE », par ces présentes, met à la disposition de « L'OCCUPANT » les locaux, qu'il accepte, conformément à la désignation faite ci-dessus.

Le bien mis à disposition est destiné à un usage exclusivement commercial.

« L'OCCUPANT » ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire, aucune autre activité.

Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation.

Article 2 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté :

- **À compter du 1^{er} mai 2023 jusqu'au 31 décembre 2023.**
- Parvenu à son terme, le présent bail prendra fin et « L'OCCUPANT » devra libérer et restituer les lieux.

Toutefois, il pourra être résilié à tout moment :

- A la demande du « PROPRIETAIRE », moyennant un préavis de TROIS mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.
- A la demande de « L'OCCUPANT », moyennant un préavis de TROIS mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 3 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux « entrant et sortant » sera établi contradictoirement entre les parties, lors de la remise des clés et annexé au présent bail.

« L'OCCUPANT » prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du « PROPRIETAIRE » aucune réparation, ni remise en état. En outre, « L'OCCUPANT » ne pourra élever aucune réclamation ni exercer aucun recours contre le propriétaire pour vices de construction, apparents ou cachés, erreur dans la désignation ou dans la contenance, mauvais état du sol, du sous-sol, dégradations, insalubrités, cas de force majeure, ou autre cause. Toutefois, en raison du bénéfice des diverses garanties afférentes aux travaux de constructions prévues par les articles 1792 et suivants du Code civil auxquelles peut prétendre le « PROPRIETAIRE », « L'OCCUPANT » s'oblige à informer sans délai le propriétaire de tout fait de nature à mettre en jeu l'exercice de ces garanties, à peine d'en être responsable, s'il y avait négligence ou rétention d'informations de sa part.

Article 4 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de :

320.00 euros (quatre cents euros).

Précision étant faite que le loyer n'est pas soumis à la TVA.

A ce loyer, s'ajoutera une provision sur charges forfaitaires mensuelle de 80.00 € (quatre-vingt euros) correspondant aux charges mensuelles pour les consommations d'eau potable et d'électricité dont les contrats auprès des fournisseurs resteront au nom du « PROPRIETAIRE ».

Le loyer mensuel s'élèvera à 400 euros, charges comprises

Modalités de paiement

Ce loyer sera :

- Payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois au Centre des finances publiques, dès réception de l'avis des sommes à payer,
- ou par virement d'office (autorisation de prélèvement du compte de « L'OCCUPANT » vers le compte bancaire du Trésor public (*Banque de France de Nantes n° 30001-589-D440/0000000-91*)).

Pendant le délai de préavis :

- Si le congé est notifié par le « PROPRIETAIRE », « L'OCCUPANT » n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux ;
- Si le congé est notifié par « L'OCCUPANT », ce dernier est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre occupant, en accord avec le « PROPRIETAIRE ».

La redevance des ordures ménagères s'applique à « L'OCCUPANT » Aussi, « L'OCCUPANT » s'engage à s'inscrire auprès du service 'Environnement' de CLISSON, SEVRE ET MAINE AGGLO, 13, rue des ajoncs à Clisson.

« L'OCCUPANT » s'obligera à acquitter directement l'abonnement et les consommations téléphoniques dont il aura besoin. Il est tenu de mettre les pièces justificatives de ces charges à la disposition du « PROPRIETAIRE », en cas de besoin.

Article 5 - DEPÔT DE GARANTIE

« L'OCCUPANT » versera un dépôt de garantie, le jour de l'entrée dans les lieux d'un montant de **TROIS CENT VINGT EUROS (320€)**, sous la forme d'un chèque bancaire libellé au nom du « TRESOR PUBLIC » ou par virement vers le compte bancaire du Trésor public (*Banque de France de Nantes n° 30001-589-D440/0000000-91*) à réception de l'avis des sommes à payer.

Cette somme est destinée à assurer au « PROPRIETAIRE » la bonne exécution de l'ensemble des conditions des présentes.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, sera remboursé à « L'OCCUPANT », dans les TROIS mois suivant la date de fin de bail ou la date de son départ effectif, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

Dans le cas de résiliation du présent bail, pour inexécution de l'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable à « L'OCCUPANT », ce dépôt de garantie restera acquis au « PROPRIETAIRE » à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Article 6 - CLAUSES ET CONDITIONS

6.1 - CONDITIONS A LA CHARGE DU « PROPRIETAIRE »

Le « PROPRIETAIRE » s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage.

Resteront donc à la charge de ce dernier, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, les grosses réparations, telles que visées à l'article 606 du Code civil (réfection en leur entier des couvertures, des poutres, et des gros murs) et les réparations qu'il jugera être à sa charge.

6.2- CONDITIONS A LA CHARGE DE « L'OCCUPANT »

L'occupation aura lieu sous les clauses et conditions suivantes :

- A) - « L'OCCUPANT » devra tenir les lieux en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant toute la durée du présent bail. Il les rendra de même aux termes de son occupation. Il supportera toutes les réparations qui seraient nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait, ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.
- B) - « L'OCCUPANT » s'obligera à déclarer immédiatement au « PROPRIETAIRE » tout sinistre ou dégradation qui interviendraient dans les lieux mis à disposition, et ce même dans le cas où les réparations ainsi induites seraient normalement à la charge du « PROPRIETAIRE ». A défaut, « L'OCCUPANT » serait responsable de toutes les conséquences de cette omission.
- C) - « L'OCCUPANT » ne pourra exiger du « PROPRIETAIRE », pendant cette même durée, aucune remise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit.
- D) - « L'OCCUPANT » prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau, des appareils de chauffage ou autres, il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.
- E) - « L'OCCUPANT » devra, en outre, entretenir tous équipements spécifiques lorsqu'ils existent, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.
- F) - Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale.

- G) - « L'OCCUPANT » ne pourra faire dans les locaux mis à disposition, sans le consentement exprès et écrit du « PROPRIETAIRE », aucune démolition ou amélioration, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution, ni aucune surélévation pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble.
- H) - Les travaux qui seraient autorisés par le « PROPRIETAIRE » seront faits aux frais de « L'OCCUPANT », sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre du « PROPRIETAIRE » et les honoraires de ce dernier seront supportés par « L'OCCUPANT ».
- I) - Dans le cas d'installations effectuées par « L'OCCUPANT », dans les locaux mis à disposition, la responsabilité du « PROPRIETAIRE » ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident ou autre qui pourrait survenir du fait de ces installations.
- J) - Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations réalisés par « L'OCCUPANT », même avec l'autorisation du « PROPRIETAIRE », reviennent immédiatement au « PROPRIETAIRE » par le jeu de l'accession, et ce sans indemnité. Sauf convention contraire, le « PROPRIETAIRE » ne pourra exiger la remise du bien dans son état primitif, et ce aux frais de « L'OCCUPANT », qu'en ce qui concerne les travaux qu'il n'aura pas expressément autorisés.
- K) - « L'OCCUPANT » devra jouir du bien mis à disposition raisonnablement et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins ; il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité (règlements sanitaires, arrêtés de police et autres, et règles concernant l'hygiène, la salubrité, la sécurité et autres).
- L) - « L'OCCUPANT » déclare être informé que les caractéristiques du local professionnel, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité. Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes : obligation d'accessibilité pour la partie publique du commerce, tenir un registre de sécurité, installer des équipements de sécurité (extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes incendie et le numéro d'appel de secours), utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement, ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques explosifs inflammables dans les locaux et dégagements accessibles au public.
- M) - « L'OCCUPANT » ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalations ou odeurs malsaines, ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et notamment d'incendie.
- N) - « L'OCCUPANT » acquittera de tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti professionnellement et dont le « PROPRIETAIRE » pourrait être responsable pour lui et à un titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au « PROPRIETAIRE » à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du présent bail.
- O) - « L'OCCUPANT » **devra faire assurer et tenir constamment assurés, pendant tout le cours de son occupation, à une compagnie notoirement solvable, les locaux objets des présentes, son mobilier personnel, les risques locatifs et professionnels, les recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions, les bris de glaces et tous autres risques. Il devra s'assurer dans la classe correspondant à son activité professionnelle. « L'OCCUPANT » fera de son affaire personnelle de façon à ce que le propriétaire ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux mis à sa disposition. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute demande du « PROPRIETAIRE ».**

- P) - « L'OCCUPANT » devra laisser le « PROPRIETAIRE », son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs, ouvriers, experts, pénétrer dans les lieux occupés pour constater leur état quand le « PROPRIETAIRE » le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente et, à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix-huit heures, sauf dimanches et jours fériés.
- Q) - L'autorisation accordée au bénéficiaire du présent bail est strictement personnelle et ne peut donc faire l'objet d'un transfert sous quelque modalité que ce soit. Toute cession du présent bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite. Toute sous-location, totale ou partielle, et plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, est interdite.
- R) - Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du « PROPRIETAIRE » (vice de construction...), les biens occupés venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait résilié purement et simplement et il ne pourra rien être réclamé au « PROPRIETAIRE ».
- S) - De même, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au « PROPRIETAIRE ».
- T) - « L'OCCUPANT » renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le « PROPRIETAIRE » :
- En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis dans les locaux mis à disposition ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le « PROPRIETAIRE » serait reconnu civilement responsable.
 - En cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage,, etc.
 - En cas de trouble apporté à la jouissance de « L'OCCUPANT » par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du « PROPRIETAIRE », « L'OCCUPANT » devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le « PROPRIETAIRE ».
 - En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le « PROPRIETAIRE » n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés, sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code civil.
- U) - Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.
- Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances soit de la passivité du « PROPRIETAIRE », celui-ci restant libre d'exiger, à tout moment et sans préavis, le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

6.3- CONDITIONS PARTICULIERES

Le présent bail échappe aux règles du droit commercial et ne saurait conférer à « L'OCCUPANT » le droit à la propriété commerciale ou un quelconque droit au maintien ou au renouvellement dans les lieux occupés ou au paiement d'indemnités. « L'OCCUPANT » déclare expressément renoncer, à l'avance, à tout recours et s'engage à quitter les lieux à la première demande de la Ville.

En cas de décès de « L'OCCUPANT », le droit de jouissance dont ce dernier était titulaire ne sera pas transmissible à ses héritiers et ayants droit, le présent bail prenant fin de plein droit sans aucune formalité.

Article 7 - CLAUSES PENALES - REPARATION

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, « L'OCCUPANT » restera redevable en sus :

- Des frais, droits et honoraires exposés par le « PROPRIETAIRE » pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues ;

- Et d'une majoration de plein droit de 10 % sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le « PROPRIETAIRE », sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, et ce sans préjudice de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile.

Afin de garantir au « PROPRIETAIRE » la récupération effective et immédiate des lieux loués, « L'OCCUPANT », dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux, versera au « PROPRIETAIRE » une indemnité forfaitaire par jour de retard égale à trois fois le loyer quotidien, en vigueur. Sera considérée comme jour de retard, toute occupation pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clés après déménagement complet.

Article 8 - CLAUSE RESOLUTOIRE DE PLEIN DROIT

Outre le fait que « LE PROPRIETAIRE » se réserve le droit de reprendre possession dudit bien mis à disposition à tout moment pour réaliser ses projets, le présent bail sera résolu de plein droit un mois après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception de mise en demeure restée infructueuse en cas de dissolution de « L'OCCUPANT », de changement de destination des lieux, de destruction des locaux qu'elle soit totale ou partielle par cas fortuit ou de force majeure, d'expropriation.

D'une manière générale, le présent bail sera résilié de plein droit par « LE PROPRIETAIRE » :

- ✓ En cas de non-paiement du loyer stipulé.
- ✓ Si « L'OCCUPANT » venait à ne plus satisfaire aux obligations décrites dans les présentes.

Article 9 - FIN DE L'OCCUPATION

Lorsque le présent bail aura atteint son terme, comme au cas de résiliation anticipée ou de délivrance de congé, l'occupant devra quitter les lieux après avoir restitué les clés, à la date d'effet dudit terme. Si les lieux loués n'étaient pas effectivement rendus libres du fait de « L'OCCUPANT » à la date du terme de l'occupation, **il encourra une astreinte de 150 € par jour de retard, sans que ce règlement l'autorise à différer son départ.**

Son expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal judiciaire de Nantes.

La remise des clés par « L'OCCUPANT » et leur acceptation par « LE PROPRIETAIRE » ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre « L'OCCUPANT » le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les conditions à la charge de « L'OCCUPANT ».

Article 10 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, en leur demeure respective.

Fait en 2 exemplaires à Clisson, le

LE « PROPRIETAIRE »,
Xavier BONNET
Maire

« L'OCCUPANT »,
Oxsana CHATELAIN
Représentant de 'L'œil rouge'

Annexes :

- Etat des lieux
- Plan cadastral
- Plan du local