VILLE DE CLISSON

BAIL D'OCCUPATION

CONCLU À TITRE PRÉCAIRE ET RÉVOCABLE

CELLULE COMMERCIALE APPARTENANT AU DOMAINE PRIVÉ DE LA COMMUNE

Située « 14, Venelle de l'Escarpe »

Le 31 mars 2025, il est établi un bail à titre précaire et révocable, aux conditions suivantes :

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 PROPRIÉTAIRE »,

Représentée par **Madame Laurence LUNEAU,** Maire de Clisson, dûment mandatée par délibération du Conseil municipal en date du 14 septembre 2024 conformément à l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

D'une part,

Et

DROP COFFEE SHOP,

Ci-après dénommé « LE LOCATAIRE »,

Représenté par **Monsieur Anthony MESSORI,** Président de la SAS, dont le siège social est situé 14 venelle de l'Escarpe.
SIREN 942 425 570

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.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes le « PROPRIÉTAIRE » fait bail et donne à loyer au « LOCATAIRE » la cellule commerciale située « 14, Venelle de l'Escarpe » à Clisson par bail précaire soumis aux dispositions du Code civil, notamment à l'article 1714 et suivants, relatif au contrat de louage, qui accepte le bien dont la désignation suit.

AM LL

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

Les parties déclarent expressément que le présent bail n'est pas soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

Le « locataire » reconnaît qu'en conséquence, il ne pourra pas bénéficier du droit au renouvellement du présent bail à son terme, ni d'aucune indemnité du fait de l'absence de renouvellement du présent bail.

EXPOSÉ DES PARTIES

Le « PROPRIÉTAIRE » expose :

1) Que le bien présentement mis en location, à titre précaire, appartient au domaine privé de la commune, dont elle est propriétaire;
2) Que la précarité est motivée par la nature de l'immeuble, propriété communale, qui doit servir l'intérêt public;
3) Que M. Anthony MESSORI, Président, ayant la qualité de locataire à titre précaire, ne pourra en aucun cas revendiquer le bénéfice des dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

Le « LOCATAIRE » déclare ce qui suit :

1) Connaître parfaitement les locaux et les conditions stipulées ci-après.
2) Renoncer à tout recours contre la commune pour des dommages qu'il aurait à subir, pour quelque motif que ce soit.
3) S'engage à quitter les lieux à la première demande de la ville.

En conséquence, il a été convenu que la commune de Clisson a consenti à M. MESSORI un bail à titre précaire et révocable, dans les conditions ci-après désignées, à compter du 31 mars 2025.

Article 1 - <u>DÉSIGNATION DU BIEN LOUÉ</u>

Le présent bail conclu à titre précaire et révocable concerne la cellule commerciale non meublée, cadastrée section AK n° 1160 et située à l'angle de la rue dénommée « 14, Venelle de l'Escarpe » conformément au plan annexé.

Il est précisé que cette cellule commerciale :

- a une superficie totale de 56,66 m²
- comporte les équipements suivants :
  - Chauffage individuel : électrique
  - Eau potable individuelle
  - Autres : Non meublé comprenant un local technique (sanitaire et espace réserve)

Article 2 - <u>DESTINATION DU BIEN LOUÉ</u>

Le « PROPRIÉTAIRE », par ces présentes, donne loyer au « LOCATAIRE » la cellule commerciale, qui l'accepte, conformément à la désignation faite ci-dessus.

Le « LOCATAIRE » conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, occupera le local pour les activités suivantes :

- Vente et fabrication de boissons non alcoolisées de catégorie 1 sur place et à emporter
- Vente et fabrication d'encas salés et sucrés sur place et à emporter
- Vente épicerie sèche incluant : Thé / Café / Miel / Chocolat
- Vente d'accessoires et de matériel pour particuliers autour du thé et du café
- Vente de textiles merchandising
- Événementiels (atelier, privatisation)
- Création de contenus

AM LL

À ce titre, le « LOCATAIRE » ne pourra exercer dans ce lieu, même à titre temporaire, aucune autre activité, sans l'accord expresse du PROPRIÉTAIRE.

Article 3 - RESPECT DES LOIS ET RÈGLEMENTS

Le « LOCATAIRE » devra se conformer aux lois, règlements, consignes, prescriptions administratives en vigueur et autres, notamment sans que cette liste soit exhaustive et limitative :

- Aux lois et règlements relatifs aux établissements recevant du public.
- Aux lois et règlements fixant les conditions d'exercice de sa profession et, d'une manière générale, de son activité.
- A la règlementation relative à l'urbanisme et sous réserve de recevoir l'agrément du PROPRIÉTAIRE.

Article 4 - DURÉE

Le présent bail conclu à titre précaire est consenti et accepté pour une durée de DOUZE MOIS qui commencera à courir le 31 mars 2025 pour se terminer le 30 mars 2026. Il pourra être renouvelé tacitement 2 fois. A son terme, le « PROPRIÉTAIRE » ne sera pas obligé d'envoyer une lettre de congé sauf dans les cas cités dans l'article 10.

Toutefois, s'agissant d'un bail précaire, il pourra être résilié à tout moment :

- À la demande du « PROPRIÉTAIRE », moyennant un préavis de TROIS mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception,
- À la demande du « LOCATAIRE », moyennant un préavis de TROIS mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 5 - ÉTAT DES LIEUX

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

Article 6 - LOYER

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

750 euros *(Sept cent cinquante euros).*

Modalités de paiement

Ce loyer sera :

- Payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois au service de gestion comptable du vignoble (SGCV), 15 rue de la liotterie 44430 LE LOROUX BOTTEREAU, dès réception de l'avis des sommes à payer,
- ou par virement d'office (autorisation de prélèvement du compte du « LOCATAIRE » vers le compte bancaire du SGCV (Banque de France de Paris n° 30001-00589-D443/0000000-86).

Pendant le délai de préavis :

- Si le congé est notifié par le « PROPRIÉTAIRE », le « LOCATAIRE » 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 le « LOCATAIRE », ce dernier est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si la cellule commerciale se trouve louée avant la fin du préavis par un autre locataire, en accord avec le « PROPRIÉTAIRE ».

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

AM LL

Article 7 - DEPÔT DE GARANTIE

Le « LOCATAIRE » aura versé un dépôt de garantie, le jour de l'entrée dans les lieux d'un montant de SEPT CENT CINQUANTE EUROS (750 €), sous la forme d'un chèque bancaire libellé au nom du « service de gestion comptable du vignoble ».

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts sera remboursé au « LOCATAIRE » dans les TROIS mois suivant son départ définitif des lieux, 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, ce dépôt de garantie restera acquis au « PROPRIETAIRE » à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Article 8 - CLAUSES ET CONDITIONS

8.1 Généralités

Le « PROPRIÉTAIRE » s'engage à :

- Tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage. À ce titre, les grosses réparations, telles que visées à l'article 606 du Code civil, et les réparations qu'il jugera nécessaire, resterons à la charge de celui-ci.

En contrepartie, le « LOCATAIRE » s'engage à :

- **S'acquitter directement de l'abonnement de tous fluides et de toute autre charge dont il aura besoin.**
- S'acquitter des impôts personnels, et généralement de tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le « PROPRIÉTAIRE » pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au « PROPRIÉTAIRE » à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du présent bail.

8.2 État et entretien des lieux

Un état des lieux contradictoire sera dressé lors de l'entrée et la sortie des lieux du « LOCATAIRE ».

Le « LOCATAIRE » devra tenir les lieux en bon état de menues réparations et d'entretien. À ce titre, il s'oblige à déclarer immédiatement au « PROPRIÉTAIRE » tout sinistre ou dégradation qui interviendrait dans les lieux mis à disposition, et ce même dans le cas où les réparations ainsi induites seraient normalement à la charge du « PROPRIÉTAIRE ». À défaut, le « LOCATAIRE » serait responsable de toutes les conséquences de cette omission.

Le « LOCATAIRE » ne pourra exiger du « PROPRIÉTAIRE », pendant cette même durée, aucune remise en état ni aucune réparation, outre que celles visées à l'article 8.1 du présent bail.

Le « LOCATAIRE » 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.

Le « LOCATAIRE » devra, en outre, entretenir tous équipements spécifiques lorsqu'ils existent, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale.

Le « LOCATAIRE » ne pourra faire dans les locaux mis à disposition, sans le consentement exprès et écrit du « PROPRIÉTAIRE », aucune démolition ou amélioration, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution.

8.3 Travaux et aménagement

Tous les travaux réalisés régulièrement par le « LOCATAIRE » reviennent immédiatement au « PROPRIÉTAIRE » par le jeu de l'accession, et ce sans indemnité. Sauf convention contraire, le « PROPRIÉTAIRE » ne pourra exiger la remise du bien dans son état primitif, et ce aux frais du « LOCATAIRE », qu'en ce qui concerne les travaux qu'il n'aura pas expressément autorisés.

8.4 Sécurité et assurances

Le « LOCATAIRE » devra jouir paisiblement du bien loué et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins ; il

AM LL

devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police et autres, et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.

Le « LOCATAIRE » devra faire assurer le local. Il devra tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant tout le cours de son occupation, à une compagnie notoirement solvable, les locaux objets des présentes, ainsi que contre le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques ; il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du « PROPRIÉTAIRE ».

Le «LOCATAIRE» souscrira une police «*responsabilité civile*» couvrant pour un montant suffisant les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels, causés aux tiers et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Le «LOCATAIRE» adressera au PROPRIETAIRE, dans les délais les plus courts, une copie certifiée conforme de ses polices. Il devra justifier à toute réquisition de l'existence desdites polices ainsi que de l'acquit des primes. Faute par le «LOCATAIRE» de souscrire, renouveler ou payer les primes y afférentes, le PROPRIETAIRE se réserve le droit d'y procéder auprès de la compagnie d'assurances couvrant les lieux loués, et de réclamer au «LOCATAIRE» le remboursement des primes correspondantes.

Le « LOCATAIRE » devra laisser le « PROPRIÉTAIRE », son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux occupés pour constater leur état quand le « PROPRIÉTAIRE » 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.

8.5 Force majeure

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du « PROPRIÉTAIRE », les biens loués venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du « PROPRIÉTAIRE ».

De même, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au « PROPRIÉTAIRE ».

8.6 Recours

Le « LOCATAIRE » renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le « PROPRIÉTAIRE » :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les locaux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le « PROPRIÉTAIRE » 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 du « LOCATAIRE » par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du « propriétaire », le « LOCATAIRE » devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le « PROPRIÉTAIRE ».
- En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le « PROPRIÉTAIRE » 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.

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 « PROPRIÉTAIRE », 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.

8.7 - Conditions particulières

AM LL

Le présent bail, comportant autorisation d'occupation du domaine privé, ne peut être conclu qu'à titre exclusivement précaire, temporaire et révocable sans indemnité, à la première réquisition de la ville. Elle échappe aux règles du droit commercial et ne saurait conférer au « LOCATAIRE » le droit à la propriété commerciale ou un quelconque droit au maintien ou au renouvellement dans les lieux occupés ou au paiement d'indemnités. Le « LOCATAIRE » déclare expressément renoncer, à l'avance, à tout recours et s'engage à quitter les lieux à la première demande de la ville.

L'autorisation accordée au « LOCATAIRE » du présent bail est strictement personnelle et ne peut donc faire l'objet d'un transfert sous quelque modalité que ce soit.

En cas de décès du « LOCATAIRE », 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.

Le bénéfice des droits résultant du présent bail est incessible. De même, toute sous-location, et plus généralement toute mise à disposition à titre onéreux ou gratuit de l'immeuble faisant l'objet de l'occupation est interdite.

Article 9 - <u>CLAUSES PENALES - REPARATION</u>

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

- Des frais et honoraires exposés par le « PROPRIÉTAIRE » 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 « PROPRIÉTAIRE », 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 « PROPRIÉTAIRE » la récupération effective et immédiate des lieux loués, le « LOCATAIRE », dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux, versera au « PROPRIÉTAIRE » une indemnité forfaitaire par jour de retard égale à trois fois le loyer quotidien. 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 10 - <u>CLAUSE RESOLUTOIRE DE PLEIN DROIT</u>

Outre le fait que « LE PROPRIÉTAIRE » se réserve le droit de reprendre possession dudit bien loué à tout moment pour réaliser ses projets, le présent bail sera résolu de plein droit en cas de cessation d'activité, d'absence de paiement du « LOCATAIRE », ou encore de changement de destination des lieux, de destruction des locaux par cas fortuit ou de force majeure.

D'une manière générale, le présent bail sera résilié de plein droit par « LE PROPRIÉTAIRE », par simple lettre recommandée avec accusé réception, si le « LOCATAIRE » venait à ne plus satisfaire aux obligations décrites dans les présentes.

Article 11 - <u>FIN DE L'OCCUPATION</u>

Lorsque le présent bail aura atteint son terme, comme au cas de résiliation anticipée ou de délivrance de congé, le « LOCATAIRE » devra quitter les lieux après avoir restitué les clés, à la date d'effet dudit terme, de la résiliation anticipée ou de la délivrance de congé. **À défaut, il encourra une indemnité d'astreinte par jour de retard égale à trois fois le loyer quotidien.**

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

A Clisson, en 2 exemplaires originaux, le 31 mars 2025

LE « PROPRIETAIRE »,	Le « LOCATAIRE »,
Laurence LUNEAU	**Anthony MESSORI**
Maire	**Président de « DROP COFFEE SHOP »**

VILLE DE CLISSON
REPUBLIQUE FRANÇAISE
L. AH.