

DÉCISION N°2024-057

Objet : Location local commercial sis 12 Grande Rue Seyne – Bail précaire commercial

La Présidente de la communauté d'agglomération Provence Alpes Agglomération,

VU le Code Général de collectivités territoriales,
 VU la délibération n°05 du conseil communautaire du 12 janvier 2022 autorisant la présidente par voie de délégation permanente et pour la durée de son mandat à prendre toute décision concernant la conclusion et la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans,

CONSIDERANT la demande de Madame Michèle TEISSIER commerçante sur la commune de Seyne depuis de nombreuses années d'une boutique de prêt à porter « Nulle part ailleurs », concernant la location du local commercial situé 12 Grande Rue à Seyne occupé jusqu'au 30/09/2024 par Madame Nathalie SORBIERS gérante de la boutique « les délices de Mimi »,

CONSIDERANT qu'il convient d'établir un bail précaire commercial d'une durée d'un an (renouvelable 2 fois) d'un montant de loyer mensuel de 150,00 € pour cette demande,


DÉCIDE :

ARTICLE 1 : Il est signé entre la Communauté d'Agglomération Provence Alpes Agglomération et Madame Michèle TEISSIER un bail de location d'un local commercial situé 12 Grande Rue – Seyne – pour une durée de 1 année soit du 01/10/2024 au 30/09/2025,

ARTICLE 2 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication et de sa transmission au contrôle de légalité.

Le Tribunal Administratif de Marseille (situé au 31, rue Jean-François Leca, 13002 Marseille) peut être saisi de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site Internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 3 : La Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution de la présente décision.

PUBLIE LE : 26 NOV. 2024 T <input checked="" type="checkbox"/> NT <input type="checkbox"/> NOMENCLATURE N° :	FAIT A DIGNE-LES-BAINS , LE DIX-NEUF NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE La Présidente,  Patricia GRANET-BRUNELLO
---	---

REÇU EN PREFECTURE

le 26/11/2024

Application agréée E-legalite.com

BAIL PRECAIRE COMMERCIAL

(application article L145-5 du Code du Commerce modifié par la loi n° 2014-616 du 18 juin 2014)
Local commercial situé 12 Rue Grande - 04140 Seyne (8 Rue Grande dénomination cadastrale)

DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

La Communauté d'Agglomération PROVENCE ALPES AGGLOMERATION (Siret 200 067 437 00018)
Dont le siège est situé à : 4 Rue KLEIN
04000 DIGNE LES BAINS

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en sa qualité de Présidente en exercice, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'Agglomération en date du 12 janvier 2022 ; représentée par Monsieur Marc BONDIL Vice-Président habilité à exercer les fonctions dans les domaines des finances, commande publique, foncier, assurance et contrôle de gestion par Arrêté n° 100-20220114 déléguant autorisation de signature de toutes pièces afférentes à ces fonctions,

Ci-après dénommée « le Bailleur »

d'une part,

Et

Madame Michèle TEISSIER, entrepreneur individuel de l'enseigne « nulle part ailleurs » sise Place d'Armes
04140 Seyne – Siret 38195134200017,
Ci-après dénommée « le Preneur »

d'autre part,

Il a été préalablement établi ce qui suit :

Le bailleur est propriétaire d'un local sis 12 Grande Rue - 04140 Seyne (8 Rue Grande dénomination cadastrale), ci-après désignés « les Locaux »

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit

Article 1 - Désignation des locaux

Adresse des locaux

Les locaux sont situés sur la commune de Seyne, 12 Grande Rue.

Description des locaux

Les locaux d'une superficie de 46,19 m2 sont composés d'une pièce principale, d'un WC, d'une petite annexe.

Etat des lieux

Un état des lieux sera établi en présence du « Bailleur » et du « Preneur » au moment où les locaux seront mis à la disposition du « Preneur » par la remise des clés. A défaut d'établissement de cet état des lieux du

fait du « Preneur », le « Preneur » sera réputé avoir pris les lieux en parfait état.

Le local est équipé d'un système de chauffage électrique dont plusieurs radiateurs sont répartis dans le commerce. Le compteur électrique est au nom du locataire qui devra contacter le fournisseur Energie dès le début du contrat de location.

Article 2 – Destination des locaux

Activités autorisées

Le « Preneur » pourra utiliser les lieux loués qu'à usage de commerce de vente de produits d'habillement.

Article 3 – Durée

3.1 Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de « douze (12) mois » commençant à courir le 1^{er} octobre 2024 pour se terminer le 30 septembre 2025, sans qu'il soit besoin de donner congé.

Conformément aux dispositions de l'article L145-5 du Code de commerce, les Parties entendent déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L145-1 et suivants et R145-1 et suivant du Code de commerce, auxquels les parties ont entendu déroger.

Conformément à la loi du 18 juin 2014, la durée maximale d'un bail de courte durée de location de commerce dit « bail précaire commercial » est de 3 ans.

3.2 A défaut de congé notifié par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins 3 mois avant le terme du présent bail tel que défini au paragraphe 3.1 ci-dessus, le bail se renouvellera par tacite reconduction pour une même durée sans dépasser 3 années au total, et ce dans les mêmes conditions.

Article 4 – Loyer - charges

Le « preneur » versera un loyer fixe mensuel d'un montant de cent cinquante euros (150,00 euros). Il n'y a pas d'assujettissement à TVA, le loyer étant donc sans TVA applicable.

Ce loyer sera payé mensuellement, en début de mois et pour la 1^{ère} fois le 1^{er} octobre 2024.

Les charges telles que taxe enlèvement des ordures ménagères, charges des communs de la copropriété seront facturées en fin d'année civile avec factures à l'appui, transmises par le syndic de copropriété (100,00 € environ TTC / annuel).

Article 5 - Diagnostics

1. Etat des Risques naturels et technologiques

Les locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques.

2. Diagnostic de performance énergétique

Les Locaux entrant dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L.134-1 du code de la Construction et de l'Habitation, il est communiqué au Preneur, conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de l'habitation.

Article 6 – Entretien – Réparations – Travaux

Le Preneur est tenu d'effectuer toutes réparations locatives et travaux d'entretien de toute nature afin de restituer les locaux en bon état à l'expiration du bail.

Il doit notamment maintenir constamment en bon état l'ensemble des locaux loués, les portes et fenêtres, les glaces, les vitres, les sols, les boiseries, les accessoires, etc... ainsi que les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques et d'éclairage.

Le Preneur est également responsable des réparations qui seront nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des obligations mises à sa charge soit de dégradations résultant de son propre fait, de celui des employés ou de la clientèle.

Le Bailleur prendra à sa charge toutes autres dépenses d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux des Locaux et de leurs équipements. Le Preneur supportant, de son côté, les charges afférentes aux services et éléments d'équipements des Locaux.

Article 7 – Transformations, aménagements et améliorations réalisés par le Preneur

Le Preneur devra effectuer après accord écrit du Bailleur, toutes formalités, demander toute autorisation administrative, et prendre à sa charge, tous frais, aménagements et installations qui seront nécessaires pour l'exercice de l'activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art, et dégager, en conséquence, le Bailleur de toute éventuelle responsabilité à cet égard.

Tous les travaux, aménagements et installations, effectués à l'entrée en jouissance ou ultérieurement, ne pourront être exécutés qu'après autorisation écrite du Bailleur et sous la surveillance de son architecte (ou services techniques) dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur demeure responsable des modifications effectuées dans l'immeuble loué. Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur en cours de bail, resteront, en fin de bail, la propriété du Bailleur sans que celui-ci ait à verser une quelconque indemnité. Même s'il a donné son autorisation aux travaux et aménagements de toute nature, le Bailleur peut toujours demander le rétablissement des lieux dans leur état initial aux frais du Preneur.

Article 8 – Travaux et réparations effectués par le Bailleur

Le Bailleur peut effectuer dans l'immeuble tous travaux, réparations, reconstructions ou surélévations sans que le Preneur puisse demander une quelconque indemnité ni une diminution de loyer alors même que, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, ces réparations dureraient plus de quarante jours.

Dès qu'il en a connaissance, le Preneur doit aviser le Bailleur de toute détérioration ou dégradation pouvant donner lieu à réparation à la charge de ce dernier. A défaut, il pourrait être tenu pour responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur doit faire déposer, à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements et toutes enseignes dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux. Il doit également faire déposer, à ses frais et sans délais, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation de fuite de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou ventilation, notamment après un incendie ou des infiltrations, et en général pour l'exécution de tous travaux.

Article 9 – Occupation et jouissance des lieux loués

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessous.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz, de distribution d'eau à ses frais risques et périls, et, dès lors souscrire tout contrat d'abonnement, mais acquittera directement les consommations ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans l'autorisation expresse et préalable du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Cette enseigne ne pourra pas être lumineuse, et il appartiendra aux Preneurs de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur qui devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Le Preneur devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que la pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il lui appartiendra de déplacer à leurs frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Article 10 – Cession – Sous-location

Il est interdit au Preneur de céder son bail, de sous-louer, de consentir une location-gérance de son fonds de commerce ou de prêter les lieux loués, même temporairement, en totalité ou en partie sous quelque forme que ce soit, gratuitement ou au contraire contre rémunération, sauf accord exprès et écrit du Bailleur.

Article 11 – Assurances

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés les locaux contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc... pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qui auraient été apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titres d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tous recours contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Si l'activité exercée par le Preneur entraîne, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le Preneur sera tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de la garantie contre toutes les réclamations des voisins.

Article 12- Responsabilités et recours

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, et tous mandataires du Bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renoncations de tous assureurs pour les cas suivants :

- En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont les Preneurs pourraient être victimes dans les locaux loués. Les Preneurs renoncent expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- En cas d'irrégularités, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;
- En cas de modification ou de suppression des prestations communes ;
- En cas de dégât causés aux locaux, ou et à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Les Preneurs seront seuls responsables des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;
- En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants, du personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, les Preneurs renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du code civil ;
- En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

En outre, il est expressément convenu :

- que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

Article 13- Destruction des lieux loués

Dans le cas où les Locaux venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du Bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Article 14 – Dépôt de garantie

Un dépôt de garantie d'un mois est prévu, soit 150,00 euros TTC.

Article 15 – Clause résolutoire

En cas de défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges et autres sommes accessoires comprises, ou de non-respect des obligations contractuelles du « Preneur », le « Bailleur » pourra demander la résiliation de plein droit si le « Preneur » n'a pas régularisé sa situation après envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée, avec accusé de réception restée infructueuse après un mois, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

Article 16 – Tolérances - Indivisibilité

Toutes les tolérances relatives aux clauses et conditions du présent bail ne peuvent en aucun cas être considérées quelle qu'en soient la fréquence et la durée, ni comme une modification ou suppression de ces clause et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

Article 17 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur à son siège social.

Fait à Digne les Bains le 9 Septembre 2024

En Trois exemplaires

Le Bailleur
Provence-Alpes Agglomération

*Le Vice-Président habilité
à exercer les fonctions
dans les domaines des finances,
commande publique, foncier,
assurance et contrôle de gestion*

Marc BONDIL



Le Preneur

NULLE PART AILLEURS

04140 Seyne Les Alpes
04 92 35 01 91

Michele TEISSIER
Entrepreneur individuel enseigne
« Nulle part ailleurs »