

# BAIL COMMERCIAL

*non soumis au décret du 30 septembre 1953 à raison de sa courte durée*

*2, rue Pasteur "Le Rallye"*

*L'an deux mille neuf  
Le mardi trois mars,*

*Entre Monsieur Serge GOBLET, Maire de la Commune de Médan, agissant en vertu  
d'une délibération du Conseil Municipal en date du 26 février 2009,*

*Ci- après dénommé*

**« Le Bailleur »**

*D'une part,*

*Et Monsieur Christian FERAY représentant d'une société en cours de  
constitution, domiciliée 13, rue Robert Schuman 78540 VERNOUILLET*

*Veuf, de nationalité française,*

*Ci- après dénommée*

**«Le Preneur »**

*D'autre part,*

De convention expresse entre les parties, le présent bail est exclu du champ d'application du décret du 30 septembre 1953 aux dispositions duquel les parties entendent formellement déroger.

La commune de Médan ayant financé la totalité des travaux de réhabilitation du commerce et du logement de fonction ainsi que l'agencement du commerce, le preneur s'engage à proposer à la population, à minima, les produits et services suivants :

- épicerie courante
- charcuterie, fromage
- produits surgelés
- fruits frais et légumes
- pain et pâtisserie
- rôtisserie
- restauration rapide
- salon de thé, café licence 3
- livraison à domicile
- dépôts de journaux
- relais poste sous le contrôle de la Poste
- soirées à thèmes

Étant entendu que la surface réservée à l'épicerie ne devra pas être réduite au cours du bail au bénéfice du bar. Elle ne pourra être inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

Les listes du mobilier et des divers agencements, réglés par la commune et qui restent propriété de la commune, sont jointes en annexe au présent bail et signées par les parties (**Annexe 1**)

**La commune se réserve le droit de mettre fin au bail dans le cas où le Preneur n'offrirait pas à la population de la commune les produits et services énumérés ci-dessus.**

## 1 / DESIGNATION DES BIENS

Dans un immeuble à usage mixte d'habitation et de commerce situé 2, rue Pasteur à Médan, appartenant à la commune de Médan, les locaux dont la désignation suit :

- au rez-de-chaussée : un local pour épicerie, une salle de bar avec point poste, une réserve coin cuisine, un W.C., ,
- au 1<sup>er</sup> étage : un logement de 3 pièces : séjour avec cuisine, 2 chambres, salle de bains, WC,
- au sous-sol : cave avec accès depuis le bar et par l'arrière du bâtiment,
- à l'extérieur : une terrasse et un emplacement de parking.

A la demande des parties, il ne sera pas fait plus ample désignation, le Preneur déclarant parfaitement connaître les locaux pour les avoir vus et visités.

Les plans des locaux sont annexés au présent bail. (**Annexe 2**)

## 2 / DUREE

Le présent bail est consenti pour **une durée de 23 mois et 15 jours, à compter du .....**, **et expirera effectivement le ..... 2011**, même à défaut de dénonciation pour cette date.

## 3 / DESTINATION

Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial et pour l'exercice des activités d'épicerie - bar multiservices telles que définies ci-dessus, sans pouvoir cesser l'exploitation plus de 4 semaines consécutives.

II demeure formellement convenu que les biens et droits immobiliers loués forment un tout et que la location doit être considérée comme indivisible et à titre commercial pour la totalité.

Le preneur est tenu d'utiliser l'appartement situé au premier étage à l'usage d'habitation exclusivement à son usage personnel sans pouvoir le dissocier du local commercial ni le sous-louer.

#### 4 / CONDITIONS PARTICULIERES D'EXPLOITATION

- Le preneur ouvrira l'établissement en tenant compte du service qu'il doit rendre aux usagers et clients de l'établissement, aux heures de fonctionnement pratiquées dans la profession, au moins six jours par semaine et quarante huit semaines par an.
- Le preneur s'engage à remettre, tous les 6 mois une situation comptable relative à la période écoulée. Cette remise n'enlèvera en rien le pouvoir de décision de l'exploitant et la commune ne pourra s'immiscer dans la gestion, l'exploitant en conservant l'entière responsabilité.
- Le preneur s'engage à participer à une formation spécifique à l'exploitation d'une épicerie, organisée par la Fédération Nationale de l'Épicerie, préalablement à l'ouverture au public.
- Le preneur ne pourra pas exploiter de licence supérieure à 3 dans le local.
- **Le preneur s'engage à développer une qualité de services et de prestations en adéquation avec la population de la commune.**

#### 5 / JOUISSANCE DES LIEUX

*Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille en tenant compte du service qu'il doit rendre aux habitants de la commune et ne devra rien faire qui puisse perturber le fonctionnement des installations de l'établissement.  
Il devra prendre toutes précautions pour éviter l'introduction d'animaux et se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc. et veiller à toutes les règles d'hygiène.*

#### 6 / LOYER

S'agissant de la création récente d'un commerce multiservices et d'un bail précaire, le bail est consenti moyennant un loyer exceptionnel de **trois mille six cent euros par an (3600 €)**.

Ce loyer est payable d'avance par mensualités de trois cents euros le premier jour de chaque mois, en mairie de Médan.

Le paiement du premier loyer devra avoir lieu le ..... 2009, date de la prise d'effet du bail.

#### 7 / DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse ce jour, tant à titre de garantie que pour les réparations locatives éventuelles, la somme de **neuf cents euros (900 €)**.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts est indépendant des loyers et des charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées.

## 8 / ETAT DES LIEUX

Le Preneur prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur, à quelque époque que ce soit, pendant la durée du bail, aucune réparation, amélioration ou remplacement, quelque soit la cause, la nature et l'importance, ni aucune réduction de loyer de ce chef.

## 9 / ENTRETIEN

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien, et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail, le bailleur n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations, telles qu'elles sont prévues à l'article 606 du Code Civil. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, carrelages, revêtements de sol.

Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel. Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

## 10 / REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le Preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le Preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Il devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc.... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

## 11 / TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le preneur ne pourra modifier et ne poser aucune enseigne ou plaque, sans l'accord préalable écrit du bailleur et celui de la copropriété s'il y a lieu, le preneur devant faire son affaire personnelle des autorisations administratives et des taxes qui pourraient être dues de ce fait.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité de sa part.

## 12 / GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le Preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps, à la qualité de service qu'il doit rendre aux habitants de la commune et du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

## 13 / ASSURANCES

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoire solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur ou autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

## 14 / RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, et de manière générale à toutes prescriptions relatives à son activité de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

## 15 / RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

## 16 / INTERDICTIONS DIVERSES

Il est interdit au preneur :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises dans la présente location,
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier,
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs,
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

## 17 / GARDIENNAGE

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

## 18 / DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

## 19 / INTERRUPTION DES LES SERVICES COLLECTIFS

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le Bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

## 20 / TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Toute disposition contraire ou modificative au présent bail pourra être discutée entre les parties et devra faire l'objet d'un commun accord écrit.

## 21 / CESSION, SOUS LOCATION

Il est interdit au preneur :

- De concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire,
- De sous-louer en tout ou en partie.

## 22 / CHARGES

Le Preneur paiera les consommations d'eau, d'électricité et autres et généralement tous les frais, abonnements et dépenses habituellement à la charge des locataires ainsi que les frais de location des compteurs de distribution d'eau et d'électricité.

Le Preneur devra supporter et rembourser au Bailleur en sus du loyer l'ensemble des charges d'entretien des parties communes ou autres afférentes aux locaux loués, le loyer étant stipulé net de charges.

## 23 / IMPOTS ET TAXES

1- Le preneur acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes, et généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2- Le Preneur remboursera au Bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment : la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe foncière, et éventuellement la TVA ou toutes taxes sur les revenus locatifs.

## 24 / DROIT DE VISITE

Le Bailleur pourra visiter les lieux ou les faire visiter par son architecte, ou toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, sans que ces visites puissent être abusives.

## 25 / CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de défaut de paiement d'un seul terme de loyer, à son échéance, ***ou en cas d'inexécution, même partielle, d'une seule des charges et conditions stipulées au bail, celui-ci sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire***, à la diligence du Bailleur, un mois après un commandement de payer ou sommation d'avoir à exécuter, signifié par acte d'huissier, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré infructueux pendant ce délai.

## 26 / CLAUSE PENALE

En cas de non- paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêts au taux légal majoré de 4 points au profit du Bailleur auquel le Preneur devra, en plus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de l'application de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, ni de l'effet de la clause résolutoire ci-dessus.

En outre, si, à l'expiration de la location, le Preneur ne libère pas les lieux, pour quelque cause que ce soit, il devra verser au Bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le montant du loyer quotidien et ce, jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs.

## 27 / ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du bail, les parties font élection de domicile dans les lieux loués.

### **Situation de l'immeuble au regard de la réglementation relative à l'amiante :**

Les biens objets des présentes entrent dans le champ d'application du décret n° 96-67 du 7 février 1996, relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, complété par le décret numéro 97-855 du 12 septembre 1997 ainsi que celles du décret du 3 mai 2002.

Le Bailleur déclare que les opérations de recherche et de surveillance prévues ont été effectuées à ce jour.

Un diagnostic amiante a été réalisé par la société INSPECT - IMMO, 11, rue Pierre Curie 78670 MEDAN, en date du 23/11/2005. Ce diagnostic demeurera annexé aux présentes. De ce rapport, il résulte au paragraphe « conclusion », ce qui suit littéralement rapporté :

*« Il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante ».*

### **Plan de prévention des risques :**

L'immeuble dont dépendent les locaux loués n'est pas situé en zone inondable du P.P.R.I.

Dressé à MEDAN, en deux exemplaires, le .....

Le Bailleur

Le Preneur

## CONVENTION

*Entre Monsieur Serge GOBLET, Maire de la Commune de Médan, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 26 février 2009,*

*D'une part,*

*Et Monsieur Christian FERAY représentant d'une société en cours de constitution, domiciliée 13, rue Robert Schuman 78540 VERNOUILLET*

*Veuf, de nationalité française,*

*D'autre part,*

- La commune autorise M. Christian FERAY à utiliser gracieusement la terrasse située dans le parc de la mairie jouxtant le commerce multi-services pour la période du .....au .....
- En contrepartie, M. Christian FERAY :
  1. s'engage à ouvrir le matin et à fermer le soir les grilles d'entrée du parc, rue de Verdun, tous les jours y compris les Week-ends, les vacances et jours de fermetures de l'exploitation :
    - \* de 9h00 à 20h00 du 1<sup>er</sup> mai au 30 septembre,
    - \* de 9h00 à 18h00 du 1<sup>er</sup> octobre au 30 avrilet ceci gracieusement.
  2. A assurer, à ses frais, l'entretien de cette terrasse

Il est expressément convenu qu'à défaut du respect de l'une des conditions sus-indiquées, la présente convention sera résiliée de plein droit 8 jours après la réception ou la présentation de la notification effectuée par la commune.

Fait à Médan, en deux exemplaires, le .....

M. Christian FERAY

M. Serge GOBLET  
Maire