



VILLE DE MELUN
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 03/06/2024

Reçu en préfecture le 03/06/2024

Publié le

ID : 077-217702885-20240603-2024_23-AR



DECISION DU MAIRE

*Pour la signature d'un bail commercial dérogatoire avec la Société
CHAUSSURES LAMBERT pour le local 19 rue René Pouteau et 42
rue Saint-Aspais à Melun*

N° 2024.23

Le Maire de la Ville de MELUN

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.1111-1 et L.2122-22 ;

VU le Code du Commerce et notamment son article L.145-5 ;

VU la délibération du Conseil Municipal n° 2023.10.5.190 en date du 17 octobre 2023 portant délégation de pouvoirs à Monsieur le Maire, notamment pour décider de la conclusion du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

VU la délibération du Conseil Municipal n° 2023.06.40.139 en date du 15 juin 2023 portant acquisition du local commercial sis 19 rue René Pouteau et 42 bis rue Saint Aspais à Melun ;

VU le bail commercial dérogatoire ci-annexé ;

CONSIDERANT que la Ville de Melun est propriétaire du local commercial sis 19 rue René Pouteau et 42 bis rue Saint Aspais à Melun, actuellement libre de tout occupant ;

CONSIDERANT l'intérêt pour la commune de renforcer l'attractivité du centre-ville et la rue René Pouteau ;

CONDIDERANT que le projet commercial envisagé, axé sur l'exploitation d'une activité de vente de chaussures de qualité, devrait permettre de diversifier l'offre et de la rendre plus attractive sur cette artère située au cœur du centre-ville de Melun ;

CONSIDERANT que la société CHAUSSURES LAMBERT, représentée par Monsieur Brice LAMBERT, Madame Sandrine SAULNIER, en leur qualité de gérants, s'est rapprochée de la Ville de Melun en vue de la conclusion d'un bail dérogatoire et que les parties ont librement négocié de bonne foi l'ensemble des termes et conditions de ce bail ;

CONSIDERANT qu'en application des articles susvisés, il peut être procédé à la signature d'un bail commercial dérogatoire dans sa durée

entre la société CHAUSSURES LAMBERT, 25 rue des Guichettes 77140 Nemours et la commune de Melun ;

DECIDE :

DE SIGNER avec la société CHAUSSURES LAMBERT, le bail commercial dérogatoire ci-annexé, du 01/07/2024 au 30/06/2025, pour le local 19 rue René Pouteau et 42 rue Saint-Aspais à Melun.

DE FIXER le loyer mensuel à neuf cents euros (900 €) toutes charges comprises.

DE FIXER le dépôt de garantie à deux mille sept cents euros (2 700 €).

Fait à Melun, le 03/06/2024

Le Maire



Kadir Mebarek

BAIL COMMERCIAL DEROGATOIRE

(ARTICLE L.145-5 DU CODE DE COMMERCE)

19 RUE RENE POUTEAU ET 42 RUE SAINT-ASPAIS

ENTRE :

La **Ville de Melun**, représentée par son Maire en exercice, Kadir MEBAREK, dûment autorisé par la délibération n° 2023.10.5.190 du Conseil Municipal en date du 17 Octobre 2023, donnant délégation de pouvoirs à Monsieur le Maire notamment pour décider de la conclusion du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans

Ci-après dénommé LE BAILLEUR,

ET :

La **société CHAUSSURES LAMBERT**, immatriculée au RCS de Melun, sous le n° B 800 306 904, sise 25 rue des Guichettes 77140 Nemours, représentée par Monsieur Brice LAMBERT et Madame Sandrine SAULNIER, en qualité de gérants dûment autorisés,

Ci-après dénommé LE PRENEUR

PREAMBULE :

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville visant à revitaliser le centre-ville de Melun, et en complément d'autres initiatives telles que la gestion maîtrisée du stationnement et de la circulation, l'organisation d'événements festifs, ainsi que la digitalisation des commerces, la Ville de Melun s'est résolument engagée dans la maîtrise du foncier commercial vacant en s'impliquant activement dans la prise en main des espaces commerciaux inoccupés.

La gestion de ces espaces permet à la Ville de contrôler la typologie des commerces s'installant en centre-ville, tant en termes de qualité que de quantité, renforçant ainsi son attractivité.

C'est dans cette optique que la commune, par un acte notarié en date du 19 juillet 2023, a acquis dans un ensemble immobilier à usage d'habitation et de commerce, sis au 19 rue René Pouteau et

42 bis rue Saint Aspais, un local commercial situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, d'une superficie de 61,86 m².

Cet espace, désormais propriété de la Ville de Melun, sera un levier de revitalisation du commerce en accueillant des projets de qualité en accord avec les orientations stratégiques de la ville pour dynamiser le centre-ville et réhabiliter la rue René Pouteau.

Le projet commercial envisagé, axé sur l'exploitation d'une activité de vente de chaussures de qualité, devrait permettre de diversifier l'offre et la rendre plus attractive sur cette artère située au cœur du centre-ville de Melun.

C'est donc dans la continuité du développement de l'attractivité du commerce en centre-ville que s'inscrit la signature du présent contrat par lequel la Ville consent au preneur un bail commercial portant sur le local, ainsi acquis, selon les conditions et termes fixés ci-après.

Ce bail est fait en application de l'article L. 145-5 du code de commerce, et, à ce titre, n'est pas soumis aux dispositions générales des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce ; il en résulte qu'il ne dépend donc pour son exécution que des dispositions contractuelles qu'il comporte et du code civil.

À l'expiration de ce contrat, les parties seront libres de mettre fin à la location, ou de poursuivre celle-ci dans les conditions qu'elles détermineront d'un commun accord.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Art. 1^{er}. Désignation

Le bailleur donne en jouissance au preneur, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, situés au 19 rue René Pouteau et 42 bis rue Saint Aspais, d'une superficie de 61,86 m² composés des lots de copropriété suivants :

lot 101 : une cave

lot 103 : une partie du local commercial

lot 136 : un atelier

lot 137 : une partie du local commercial

lot 139 : une partie du local commercial

lot 147 : dans la cour, une aire de stationnement

lot 148 : dans la cour, une aire de stationnement.

Ces lots sont délimités et décrits sur le plan et l'attestation notariale du 19 juillet 2023 joints au bail.

De convention expresse entre les parties, ces locaux forment un tout indivisible.

Art. 2. Durée

Le bail est consenti pour une durée d'une année renouvelable deux fois sans pouvoir excéder 3 années pleines.

Il prendra effet le 01/07/2024 pour venir à échéance le 30/06/2025.

Art. 3. Destination

Les locaux sont donnés à destination de l'exploitation d'une activité de commerce de chaussures.

Afin de garantir les besoins spécifiques du locataire en matière d'accès et de commodité, 1 place de stationnement est réservée au preneur.

Art. 4. Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer mensuel hors taxes de neuf cents euros (900 euros).

En contrepartie de la prise en charge par le preneur des travaux nécessaires à l'aménagement intérieur et à l'équipement du local, indispensables à l'exercice de l'activité commerciale prévue à l'article 3 du présent bail, une franchise de loyer de 2 mois lui est attribuée à compter du 1er juillet 2024.

Le loyer est payable, à la réception d'un titre de recettes émis par la Ville à chaque échéance, par chèque adressé au Trésor public dans le respect des mentions indicatives figurant sur le titre.

Art. 5. Indexation

Le montant du loyer sera réajusté chaque année à la date d'anniversaire du bail en fonction de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Cette indexation se fera automatiquement, sans qu'il soit nécessaire de la demander, sous réserve d'un plafonnement fixé par la loi ou les règlements en vigueur.

Art. 6. Dépôt de garantie

Le preneur verse ce jour à titre de dépôt de garantie une somme de deux mille sept cents euros (2700 euros).

Le dépôt de garantie n'est pas productif d'intérêts et sera restitué au preneur en fin de bail, déduction faite par le bailleur de toutes sommes qui pourraient être dues à quelque titre que ce soit, et notamment de l'équivalent de la remise en état des lieux ; ce dépôt n'autorise en aucun cas le preneur à en faire la compensation avec les loyers dus à son départ.

Le dépôt de garantie sera réajusté à chaque variation de loyer en principal, de telle sorte qu'il corresponde toujours à termes de loyer.

Art. 7. Charges

Conformément aux articles L. 145-40-2 et R. 145-35 du code de commerce, il est également admis que les charges suivantes seront supportées par le bailleur :

- La taxe foncière
- Les charges de copropriété.

Les frais engendrés par la consommation d'eau et d'électricité dans les locaux loués sont à la charge du preneur.

Art. 8. Conditions générales du bail

Le présent bail est consenti aux conditions générales de droit, et plus particulièrement aux conditions suivantes :

État des lieux

Sous la réserve de l'établissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie rendue obligatoire, le preneur déclare prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucuns travaux ni remise en état par le bailleur.

Conditions générales de jouissance

Le preneur devra jouir paisiblement des lieux conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil et plus généralement respecter les textes et la réglementation en vigueur.

- Le local, vide de tout mobilier et matériel, devra être entièrement équipé et agencé par le preneur de sorte à répondre à la destination fixée à l'article 3 du présent bail.

- Le preneur devra maintenir en permanence les lieux en état d'exploitation sans pouvoir cesser même provisoirement son activité, et plus généralement respecter les conditions prévues aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce pour bénéficier de la législation spéciale aux baux commerciaux.

- Il fera son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres, nécessaires à l'utilisation professionnelle ou commerciale des lieux loués pour l'activité considérée.

- Le preneur devra tenir les lieux constamment garnis pendant toute la durée du bail, de telle sorte à assurer l'exécution du présent bail.

- Il devra faire son affaire personnelle, de sorte que le bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués ; au cas où le bailleur serait directement recherché pour les conséquences de l'activité du preneur, celui-ci devrait le garantir de toute somme, obligation ou condamnation qui pourraient être mises à sa charge.

- Sous réserve des stipulations de l'article 7 du présent bail, le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, salubrité et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus et à celles qui sont propres à son activité, de manière que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

- Le preneur ne devra à aucun moment encombrer les parties communes de l'immeuble par des objets ou effets mobiliers lui appartenant et devra se conformer aux prescriptions du règlement d'immeuble pour l'élimination des ordures ménagères, ou déchets dus à son activité. Particulièrement, le preneur devra assurer la sortie de ses propres poubelles et déchets, aux jours et heures prévus par la réglementation de la ville.

- Le preneur ne pourra installer aucune plaque, enseigne lumineuse ou non, enseigne en drapeau, dans les parties communes ou sur la façade de l'immeuble, sans avoir obtenu préalablement le consentement exprès du bailleur.

Règlement d'immeuble et de copropriété. Documents techniques

Le preneur devra se conformer aux règlements actuels et futurs de l'immeuble qui seront régulièrement portés à sa connaissance, ainsi qu'aux usages.

Le preneur devra, le cas échéant, se conformer aux clauses du règlement de copropriété dont un exemplaire lui a été communiqué à la signature du présent bail.

En outre, le preneur a eu communication des documents techniques et administratifs relatifs aux biens loués et s'engage expressément à en respecter les prescriptions.

Assurances

Le preneur devra faire assurer à une compagnie française notoirement solvable son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, d'ouragan, de tempête, de foudre, d'explosion, de dommages causés par l'électricité, de dégâts des eaux, les bris de glace ; il assurera les risques locatifs et les recours des voisins et des tiers. .

Il devra justifier de cette assurance à son entrée dans les lieux, puis de sa tenue à jour à tout moment de son occupation, sur simple demande du bailleur.

Visite des lieux

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, ou à son départ, le preneur devra laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables de 9 h à 11 h et de 14 h à 17 h par toute personne munie de l'autorisation du bailleur.

Le même droit de visite existera en tout temps en cas de mise en vente des locaux.

Enfin, pour permettre de vérifier la bonne exécution des clauses relatives à l'entretien, aux réparations et aux travaux, le preneur devra laisser le bailleur ou son représentant pénétrer dans les lieux loués après avoir été averti de cette visite au moins 48 heures à l'avance. En cas d'urgence, le bailleur ou son représentant pourra pénétrer dans les lieux sans préavis.

Occupation - Sous-location

Le preneur devra occuper et exploiter personnellement les lieux et ne pourra héberger aucun occupant même provisoirement et à titre gratuit, ni prêter les lieux en tout ou en partie et même occasionnellement.

Toute sous-location est interdite.

Cession ou apport en société

Il est interdit au preneur de céder ou d'apporter son droit au présent bail.

Non-responsabilité

La responsabilité du bailleur n'est pas engagée en cas de trouble apporté à la jouissance du preneur ou de dommage causé par les tiers, en cas de vol ou de cambriolage, en cas d'interruption dans les services de l'immeuble et notamment en cas d'interruption du service des eaux, de l'électricité ou tous autres services, soit du fait de l'administration, soit de travaux, réparations, gelées ou force majeure.

Art. 9. Renouvellement annuel du bail - Poursuite des relations contractuelles

Si l'une des parties décide de ne pas poursuivre la location, à l'échéance des deux périodes de renouvellement prévues à l'article 2 du présent bail (30/06/2026 et 30/06/2027), elle devra en avvertir l'autre par un avis recommandé transmis 3 mois avant.

Si, au contraire, les parties décident de renouveler d'un an la location, dans la limite maximale des 3 ans, aucun acte ne sera nécessaire.

Art. 10. Clause résolutoire

À défaut par le preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, lesquelles sont toutes de rigueur, ou à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer, accessoires et charges et un mois après un commandement de payer resté infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit à la demande du bailleur.

En cas d'arrêt de l'exploitation prolongé pour quelque cause que ce soit ainsi qu'en cas de liquidation judiciaire, le présent bail sera également résilié de plein droit.

Si le preneur refusait de libérer les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le président du Tribunal de Grande Instance du lieu de

situation de l'immeuble, le preneur acceptant que l'ordonnance soit exécutoire sur minute et nonobstant appel.

En cas d'inobservation par le preneur des obligations à sa charge, le bailleur aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du preneur. Les frais en résultant feront l'objet de l'émission d'un titre de recette à l'encontre du preneur.

A défaut de paiement de quelques sommes restant dues en vertu du présent bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayé sera, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter d'une mise en demeure de payer lesdites sommes majorées de 10 % à titre de pénalité, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire. De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus.

En cas de maintien dans les lieux loués du preneur après résiliation de plein droit ou judiciaire pour quelque cause que ce soit, l'indemnité d'occupation à la charge du Preneur sera établie forfaitairement sur la base du loyer payé pour la durée de l'occupation majorée de 50 %, outre tous accessoires du loyer.

Fait à Melun, le 04 /03/2024

En 2 exemplaires,

Pour le Bailleur,

La Ville de Melun

Pour le Preneur,

Monsieur LAMBERT

Madame SAULNIER