

SAINT-CHAMOND

BAIL PRECAIRE

PORTANT SUR LA MISE A DISPOSITION D'UN LOCAL COMMERCIAL

Entre la Commune de Saint-Chamond, avenue Antoine Pinay CS 80148 - 42403 Saint-Chamond cedex, représentée par son maire Axel DUGUA, et dénommée ci-après « ville de Saint-Chamond », en vertu de la décision du maire n° 2024 du 2024, d'une part,

Et

Monsieur Raphaël KOMINSCHKE, auto entrepreneuse dont le siège social est situé 1, impasse du Clos PINAY - 42400 Saint-Chamond (numéro SIRET (en cours d'immatriculation)) dénommée le preneur, d'autre part,

PREAMBULE

Le local commercial sis 2, place Dorain dépendant d'un immeuble figurant au plan cadastral rénové de la Ville de Saint-Chamond section BW parcelle 62 pour une surface d'environ 54 mètres carrés est la propriété de la SCI KALIMMO. Ce local a été précédemment donné à bail à la ville de Saint-Chamond qui a obtenu de son propriétaire l'autorisation de sous-louer par courriel daté du 26 novembre 2024 (cf annexe 1).

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Les parties se sont réunies avec la volonté commune de conclure un contrat de bail précaire dérogeant aux dispositions du statut des baux commerciaux, conformément à l'article L.145.5 du Code de commerce dont elles déclarent avoir pris pleinement connaissance.

ARTICLE 1 – OBJET

Par les présentes, la Ville donne à bail au preneur, qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un immeuble situé 2, place Dorian à Saint-Chamond.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

Le bail porte sur les locaux commerciaux d'environ 54 m² sis 2, place Dorian à Saint-Chamond comprenant :

- Une pièce de 14 m² à usage de magasin au rez de chaussée
- Une pièce de 13,50 m² avec WC et point d'eau au premier étage
- Une pièce de 13,50 m² au 2^{ème} étage

- Une cave de 13 m²

Etablissement classé ERP (Etablissement Recevant du Public) en RDC, de type M de 5^{ème} catégorie ne pouvant accueillir plus de 19 personnes en cumulé personnel compris) – obligation est faite au preneur de déposer une attestation sur l'honneur d'accessibilité ou de déposer un dossier accessibilité / sécurité.

ARTICLE 3 - DUREE

Le bail est consenti et accepté pour une durée de **12 mois** renouvelable 2 fois par tacite reconduction. Il prendra effet à la date de sa signature.

Le retour du bail signé est la condition pour l'entrée en jouissance des locaux.

A la fin de chaque période de 1 an, chaque partie pourra dénoncer le bail, moyennant un préavis de trois mois. Dans le cas d'absence de dénonciation de bail au delà de la 3^{ème} année, le présent bail sera automatiquement transformé en bail commercial de 9 années.

ARTICLE 4 – DESTINATION

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le preneur exercera dans les lieux loués une activité de restauration rapide, spécialités orientales.

S'il souhaite exercer une autre activité ou une activité connexe dans les locaux loués, le preneur devra obtenir au préalable l'accord par écrit du bailleur.

ARTICLE 5 - LOYER – REGLEMENTS

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SIX MILLE CINQ CENT QUARANTE EUROS (6 540 €), 545 euros mensuel, que le preneur s'oblige à payer mensuellement à terme à échoir (par avance) au bailleur.

La participation à toutes les charges, taxes, impôts, et prestations afférentes aux locaux loués existantes sont comprises dans le loyer au jour de la signature du présent bail.

Néanmoins, si le propriétaire du local venait à modifier les charges dans le bail qui le lie à la commune, celle-ci serait en droit de modifier le présent bail par un avenant et répercuter ces modifications sur le preneur, son sous locataire.

Le loyer ne sera exigible que 2 mois après l'ouverture effective du commerce afin de tenir compte des travaux à réaliser par le preneur.

L'ensemble des abonnements et des consommations nécessaires à l'exploitation du fonds seront à la charge du preneur.

Toutes les sommes dues par le preneur au bailleur au titre des loyers, charges et impôts seront payées par émission d'un titre de recettes à terme à échoir émise par le bailleur.

Tous frais de recouvrement d'honoraires d'huissiers, engagés par le bailleur seront à la charge exclusive du preneur.

Les paiements auront lieu auprès du SGC (service de gestion comptable) Loire Sud, comptable de la ville, domicilié à Firminy, 14 rue de la Tour de Varan par chèque, espèces ou prélèvement. Tout

retard de paiement donnera lieu de plein droit à intérêt moratoire à un taux annuel égal au taux d'escompte de la Banque de France, majoré de cinq points.

ARTICLE 6 - INDEXATION- REVISION

L'indexation (clause d'échelle mobile) interviendra tous les trois ans et sera appliquée au loyer dû, en tenant compte du dernier indice national INSEE du coût des loyers commerciaux (ILC) connu et publié au deuxième trimestre 2024 soit 136,72. La première révision aura lieu le 1^{er} avril 2026.

ARTICLE 7 - ETAT DE LIVRAISON

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance (état des lieux en annexe 2). Il sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir, dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence du bailleur, un état des lieux.

ARTICLE 8 – ENTRETIEN

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien. Il devra notamment faire entretenir et remplacer si besoin est, tout ce qui concerne les installations à usage personnel, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.

Il prendra toutes précautions contre le gel. Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage et à la révision annuelle de son système de chauffage (chaudière, pompe à chaleur, climatisation réversible) et de climatisation.

Les contrôles périodiques réglementaires obligatoires liés aux ERP sont à la charge du preneur soit la maintenance des extincteurs et la vérification périodique des installations électriques.

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

En cas de défaut d'entretien, de non-exécution de travaux, de dégradations de son fait, du fait de son personnel ou de ses clients, le preneur en supportera les réparations, et ce, y compris si elles sont visées à l'article 606 du Code civil et qui en seraient rendues nécessaires. Si cela est rendu nécessaire par la réalisation de travaux devant être réalisés par le bailleur, il aura à sa charge la dépose et la réinstallation d'enseignes et autres équipements.

A l'expiration du bail, le preneur rendra le local en bon état de réparation et d'entretien.

ARTICLE 9 - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le preneur souffrira pendant toute la durée du présent bail, l'exécution dans le local ou dans l'immeuble dont il dépend, tous travaux de reconstruction ou de réparation jugés nécessaire par le bailleur. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni diminution de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt-et-un jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil.

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.

Le preneur 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.

ARTICLE 10 - TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction ni aucun changement, 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.

Les travaux sur la devanture commerciale devront faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux déposée au service urbanisme de la commune.

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, ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

ARTICLE 11 - GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés. Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

ARTICLE 12 – ASSURANCES

Le preneur aura l'obligation de s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, et s'il ya lieu contre les risques locatifs spécifiques à son activité, pendant toute la durée du présent bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

La police d'assurance devra couvrir la reconstruction de l'immeuble, tous les aménagements apportés par le preneur au local, le mobilier, les marchandises lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs éventuels et en particulier les pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle du fonds de commerce, les recours de voisins et également la responsabilité civile envers tous tiers.

Le preneur devra le cas échéant prendre à sa charge toutes les surprimes liées à son activités ou aux produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du bailleur et/ou des autres locataires et voisins.

La police d'assurance devra comporter une renonciation par la compagnie à tous recours contre le bailleur, ses mandataires ainsi que leurs assureurs, en cas de vol, cambriolage ou actes délictueux dont le preneur pourrait être victime dans les lieux et pour la part des dégâts et dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le preneur devra s'acquitter des primes ou cotisations d'assurances et devra justifier de cete assurance et de l'acquit des primes et cotisations au bailleur sur simple demande de celui-ci et au moins une fois l'an, à la date anniversaire du présent bail.

Le preneur devra déclarer tout sinistre qui surviendrai au local, dans les deux jours aux compagnies d'assurances intéressées et au bailleur.

ARTICLE 13 - 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, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

Il devra également obtenir une autorisation préalable pour la pose d'une enseigne et se conformer au règlement de publicité en vigueur. Il sera vigilant au respect des horaires d'éclairage.

ARTICLE 14 - 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.

ARTICLE 15 - VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les 3 mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur, il devra pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

ARTICLE 16 – GARDIENNAGE

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses propres 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.

ARTICLE 17 - 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 en vertu 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.

ARTICLE 18 - INTERRUPTION DANS 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.

ARTICLE 19 - RESTITUTION DES LOCAUX

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'Administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

ARTICLE 20 – TOLERANCE

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.

ARTICLE 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.

- de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas, à condition d'appeler le bailleur à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail et de lui remettre une grosse ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir et de l'exécution de conditions du présent bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

ARTICLE 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire ou l'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la

présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble et exécutoire par provision, nonobstant appel.

ARTICLE 23 – SUBSTITUTION

Le bailleur se réserve le droit de se substituer ou de mandater toute personne de son choix, pour la gestion et l'accomplissement de tout acte nécessaire à la gestion des immeubles et ce, sans que le preneur soit fondé à contester la décision et le choix du bailleur.

Le preneur sera tenu informé par le bailleur de toute décision en ce sens, par écrit, ainsi que les pouvoirs confiés à la personne que le bailleur s'est substituée ou qu'il a mandatée.

ARTICLE 24 - DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Le présent bail n'est soumis à enregistrement que si le preneur le désire et, en ce cas, à ses frais.

ARTICLE 25 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile de son siège social.

Fait à le.....en 3 exemplaires originaux

Le preneur, ¹²³

Le bailleur,

Raphaël KOMINSCHKE

Le maire
Axel DUGUA

1 Inscrire Nom, Prénom, Qualité

2 Parapher chaque page

3 Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »