

SAINT-CHAMOND

BAIL

POUR 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 Monsieur Hervé REYNAUD, dénommée le bailleur, d'une part,

Et

La SARL CMR représentée par Monsieur Eddy PARRA en qualité de gérant et dont le siège social est est situé 9 place de la Halle - 42400 SAINT-CHAMOND, dénommée le preneur, d'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT

Les parties se sont réunies avec la volonté commune de conclure un contrat de bail commercial 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 9 place de la Halle à Saint-Chamond.
Les locaux sont la propriété de Monsieur Olivier RAVON, qui ont précédemment été donnés à bail à la ville de Saint-Chamond qui a obtenu de son propriétaire l'autorisation de sous-louer par courriel daté du 19 octobre 2021 et confirmé par un courriel du 16 mai 2022.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

Le bail porte sur les locaux commerciaux d'environ 77 m² sis 9 place de la Halle à Saint-Chamond comprenant :

- Au rez de chaussée, une salle de café, une cuisine et une chambre,
- Au sous-sol, 3 caves.

ARTICLE 3 - DUREE

Le bail est consenti et accepté pour une durée de 12 mois, renouvelable 1 fois pour 12 mois supplémentaires, soit une durée totale de 24 mois.

Le preneur aura la possibilité de faire une offre d'achat exclusive du fonds de commerce ou du droit au bail. Ledit bail sera résilié lorsque la cession sera effective. Si aucune offre n'est proposée par le preneur ou si l'offre proposée n'est pas acceptée, le présent bail sera résilié au terme de deux années. Il prendra effet à la date de sa signature.

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

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 : d'épicerie fine, de bar licence 4, de cave à vins et de décoration.

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 mensuel de 335,45 euros et de 38,84 euros de charges mensuelles. Les charges se composent d'une provision pour la consommation d'eau, la taxe foncière et la taxe des ordures ménagères.

Le loyer ne sera exigible qu'à compter de la date officielle d'ouverture du commerce à la clientèle, afin de tenir compte des travaux à réaliser par le preneur. Le preneur sera donc exonéré de loyer pendant toute la période où il réalisera des travaux de réhabilitation/rénovation/aménagement du dit local.

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.

Le bailleur s'engage expressément à opter pour l'assujettissement à la taxe à la valeur ajoutée du loyer ci-dessus fixé, afférent aux locaux loués.

Le preneur s'oblige en conséquence à rembourser au bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA qui figurera sur les factures de loyer qui lui seront adressées.

Les paiements auront lieu auprès du trésorier, comptable de la ville, domicilié à Saint-Chamond, 17 rue Victor Hugo. 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 - 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 + liste des matériels 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, ou lui dûment appelé, un état des lieux.

ARTICLE 7 – 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 sera responsable des accidents causés par et à ses objets.

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

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 8 - 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 9 - 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.

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 10 - 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 11 – 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 12 - 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.

ARTICLE 13 - 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 14 - 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 15 – 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 16 - DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un évènement 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 17 - 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 18 - 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 19 – TOLERANCE

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

ARTICLE 20 - 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 répétition 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 21 - 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 22 – 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 23 - 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 24 – 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 25 - 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 St Chamond le 24/05/2022 en 3 exemplaires originaux

Le preneur, ¹²³

Lu et approuvé

Le gérant
Eddy PARRA

Le bailleur,

Stéphanie Calaciura
Pour le maire et par délégation
de la déléguée
Stéphanie CALACIURA

Le maire
Hervé REYNAUD



1 Inscrire Nom, Prénom, Qualité
2 Parapher chaque page
3 Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »

Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le



ID : 042-214202079-20250211-DL20250022-DE

AVENANT N°1
AU BAIL CONCLU AVEC LA SARL CMR
POUR LA MISE A DISPOSITION D'UN LOCAL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Commune de Saint-Chamond avenue Antoine Pinay CS 80148 – 42403 Saint-Chamond Cedex représentée par son Maire, Monsieur Hervé REYNAUD, agissant au nom ou pour le compte de ladite commune en vertu de la décision n° 20230030, en date du 13 mars 2023,

Ci-après dénommée : le bailleur,

D'UNE PART,

ET

La société à responsabilité limitée (SARL) CMR, au capital social de 8 000 euros, dont le siège social est situé 9, place de la Halle, 42400 SAINT-CHAMOND, représentée par son gérant, Monsieur Eddy PARRA,

Ci-après dénommée : le preneur,

D'AUTRE PART,

APRES AVOIR EXPOSE QUE :

Suivant bail conclu à Saint-Chamond, le 24 mai 2022, passé en exécution de la délibération n° DL 20210080 du conseil municipal, en date du 28 juin 2021, le bailleur a mis à disposition du preneur pour une durée de 12 mois renouvelable une fois (24 mois au maximum), les locaux commerciaux d'environ 77m2 sis 9 place de la Halle à Saint-Chamond, comprenant :

- au rez-de-chaussée, une salle de café, une cuisine et une chambre,
- au sous-sol, 3 caves.

Son objet social comprenant, notamment, l'exploitation directe ou indirecte, d'une activité de bar avec licence IV, d'épicerie, cave, le preneur souhaite pouvoir également exploiter la licence de débit de boissons de quatrième catégorie, dont le bailleur est propriétaire par suite du rachat du fonds de commerce précédemment exploité en ces locaux.

C'est pourquoi, les parties se sont rapprochées afin de modifier le bail du 24 mai 2022.

IL EST CONVENU :

Article 1er : il est créé un article 2-1 libellé comme suit :

ARTICLE 2-1 – LICENCE IV

Le bail comprend également le prêt à usage, en conformité avec les articles 1875 et suivants du code civil, de la licence de débit de boissons de quatrième catégorie (licence IV) dont la commune est propriétaire.

Il est expressément stipulé que ce prêt est accordé au preneur pour lui permettre d'exploiter pleinement son commerce, et qu'il ne lui confère aucun droit de propriété.

Article 2 : Les autres clauses du bail en date du 24 mai 2022 demeurent inchangées, et restent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions contenues dans le présent avenant, lesquelles prévalent en cas de différence. Les Parties conviennent également que le présent avenant s'incorpore à la Convention initiale et ne fasse qu'un avec elle.

Le présent avenant est établi en deux exemplaires, dont l'un sera notifié au bénéficiaire.

A Saint Chamond, le 28/3/2023

<p>La Commune de Saint-Chamond Représentée par son maire</p> <p>Le maire Pour le maire et par délégation, L'adjoint délégué Stéphane CALACIURA</p> <p>Hervé REYNAUD</p> 	<p>La SARL CMR, Représentée par son gérant</p>  <p>Eddy BARRA</p>
---	---