

DIRECTION DU PATRIMOINE BATI

PLACE DU VIEUX-MARCHE HALLETTES N°4-5

BAIL COMMERCIAL

° ° °

ENTRE :

La Ville de Rouen représentée par Madame Christine RAMBAUD, Adjointe au Maire de ladite Ville, agissant au nom et pour le compte de celle-ci, en vertu de l'arrêté de Monsieur le Maire portant délégation en date du 12 avril 2018 et de la délibération du Conseil Municipal en date du 15 octobre 2018 autorisant la signature du présent bail,

ci-après dénommée la Ville,

D'UNE PART,

ET :

Monsieur Thierry CAILLET, exploitant sous le nom commercial « Le fruitier des halles – T. CAILLET – EIRL », domicilié 295 route RN 15 à Bouville (76360), dont l'établissement principal est situé Place du Vieux Marché, Hallettes n°4-5 à Rouen (76000), immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Rouen sous le numéro 339 441 818,

ci-après dénommé le preneur,

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

La Ville de Rouen est propriétaire de dix hallettes situées place du Vieux-Marché, affectées à usage commercial.

Par convention en date des 8 décembre 2011 et 26 janvier 2012, la Ville a accordé à Monsieur Thierry CAILLET la mise à disposition de deux hallettes situées Place du Vieux Marché afin d'exploiter un commerce de primeurs.

Monsieur Thierry CAILLET a souhaité que sa convention d'occupation du domaine public soit remplacée par le présent bail commercial, comme pour les autres occupants des hallettes, et conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 juin 2014.

Il est précisé que l'exploitant est tenu de respecter les clauses du règlement des hallettes annexé au présent bail.

Article 1 - DESIGNATION

La Ville donne à bail à Monsieur Thierry CAILLET les hallettes n° 4 et 5 situées place du Vieux Marché, cadastrées en section BE.

Le local n°4 a une superficie de 30,20 m² et le local n°5 a une superficie de 40,80 m².

Article 2 – DESTINATION

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, raisonnablement, afin d'exploiter une activité de commerce de primeurs.

Toute autre occupation doit être soumise à l'approbation préalable et écrite de la Ville.
Il est rappelé que l'exploitation permanente d'un fonds de commerce constitue une condition essentielle et déterminante de la validité du présent bail.

Article 3 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir à compter de sa date de signature.

Il est régi par les articles L.145-1 et suivants du code de commerce modifiés par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, la loi n°2008-776 du 4 août 2008, le décret n°53-960 du 30 septembre 1953 pour les articles non codifiés et le décret n°2008-1139 du 4 novembre 2008.

Article 4 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe et hors charge de 13.886,60 €.

Le montant du loyer sera indexé chaque année dans les conditions mentionnées à l'article 5 du règlement des hallettes.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le preneur s'oblige à le payer d'avance chaque trimestre auprès de la Trésorerie Rouen Métropole 86, boulevard d'Orléans à Rouen, en quatre termes égaux, au vu des avis à payer qui lui seront adressés.

Article 5 – CHARGES – FISCALITES

5.1 – Charges

Le preneur prend à sa charge tous les fluides nécessaires à son activité. Dès lors que les compteurs sont individualisés, il fait son affaire personnelle de tous les abonnements (eau, électricité, téléphonie,...) et acquitte les factures correspondant à ses consommations.

Il est tenu au remboursement des charges récupérables.

5.2 – Fiscalité

Il devra payer tous impôts, contributions ou taxes lui incombant. Il remboursera à la Ville la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe foncière afférentes aux locaux occupés.

Article 6 - CONDITIONS GENERALES

6.1 – Le preneur prend les lieux loués en l'état où ils se trouvent. Il déclare être informé de l'état effectif des lieux et les connaître parfaitement pour en être déjà occupant. Il contracte donc en pleine connaissance de cause et ne pourra élever aucune réclamation ni exiger aucune réparation ou remise en état. Le preneur fera donc son affaire personnelle des travaux de mise en état des locaux.

6.2 – Il s'engage à utiliser les locaux conformément à l'usage défini à l'article 2 ci-dessus. Aucune autre utilisation ne pourra être faite sans l'accord écrit et préalable de la Ville.

6.3 – Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de la profession. 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.

6.4 – Le preneur ne peut 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, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce.

Il ne peut céder son droit au présent bail, sans avoir obtenu au préalable l'accord exprès et écrit du bailleur.

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

En outre, le cédant restera garant et répondant solidaire du cessionnaire tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour le respect des conditions du bail pendant trois ans à compter de la cession.

Toute modification de l'état du preneur devra immédiatement être signalée par écrit au bailleur.

6.5 – Il est tenu de faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité sans que la Ville puisse être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

6.6 – Il se conformera aux règles d'utilisation et consignes de sécurité prescrites par la Ville.

6.7 – Il 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 voisins ou les tiers, notamment pour les bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

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

6.8 – Le preneur ne devra pas embarrasser ou occuper les parties d'immeuble non comprises dans la location ni les chemins d'accès et trottoirs, à moins d'en avoir obtenu l'autorisation de la Ville ou de la copropriété, en fonction de l'appartenance des lieux.

Article 7 - POLICE - HYGIENE – SECURITE

Le preneur s'engage à se conformer rigoureusement aux lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité et, le cas échéant, le code du travail, et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de sorte que la Ville ne puisse être ni recherchée, ni inquiétée.

Le preneur fera son affaire personnelle de la conformité permanente des lieux mis à sa disposition avec son activité ainsi que tous travaux imposés par les lois, règlements ou prescriptions administratives en vigueur ou à venir, notamment en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité des personnes, sauf concernant les travaux visés par l'article 606 du code civil restant à la charge du bailleur.

Article 8 - RESPONSABILITE - ASSURANCE

8.1 – Responsabilité

Le preneur assume la pleine et entière responsabilité des personnes et activités accueillies.

Le preneur répond seul des dommages de toute nature subis par les personnels, les publics accueillis ou les tiers et notamment des dommages aux personnes résultant du non respect des règles d'hygiène et de sécurité visées à l'article 7 des présentes ; il est expressément convenu que la Ville ne peut être inquiétée ou voir sa responsabilité recherchée à ce sujet.

Il est également convenu d'une façon expresse entre le preneur et la Ville que celle-ci ne pourra à aucun titre être rendue responsable des vols dont il pourrait être victime dans les lieux loués.

8.2 - Assurances

Le preneur doit souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité et les risques de dommages matériels et corporels pouvant résulter des activités exercées.

Il lui appartient également de faire assurer, par une compagnie solvable, les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature causés par l'incendie, l'explosion, les dommages électriques, les dégâts des eaux, les bris de glace et le vol aux biens mobiliers et immobiliers mis à sa disposition.

La police souscrite couvrira ses biens meubles, les activités pratiquées et sa responsabilité locative.

Le preneur s'engage à produire à toute réquisition de la Ville les attestations d'assurance correspondantes et à justifier du paiement des primes dès l'entrée en jouissance.

Il fait son affaire personnelle de la souscription éventuelle d'un contrat d'assurances couvrant les pertes d'exploitation.

En cas de sinistre, le preneur ne pourra réclamer à la Ville aucune indemnité pour privation de jouissance.

Article 9 – ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX

9.1 – Entretien

Le preneur prend les locaux en l'état et s'engage à les maintenir en bon état permanent d'entretien pendant toute la durée de la mise à disposition. Il assure, à ce titre, l'ensemble des réparations locatives, d'entretien courant et de gros entretien de quelque nature que ce soit et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail.

Le preneur, dans le cadre de son obligation d'entretien, informe la Ville de toute détérioration ou anomalie et fait procéder aux réparations sans délai.

Il est 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 indiqué ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou des personnes accueillies. Les travaux visés par l'article 606 du code civil sont à la charge du bailleur.

9.2 – Transformations

Le preneur ne peut apporter aucune modification, démolition, ou réaliser quelque construction affectant le gros œuvre des locaux mis à sa disposition sans avoir préalablement obtenu l'accord écrit de la Ville.

Ces travaux seront effectués sous le contrôle de la Ville et à la charge du preneur.

Les aménagements à caractère immobilier réalisés deviendront la propriété de la Ville à la fin de la jouissance des locaux, sans qu'il y ait lieu au paiement d'une indemnité au terme du bail, la Ville se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur sauf dans l'hypothèse où le bailleur les a autorisés.

9.3 – Travaux

Le preneur devra souffrir sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux et réparations que la Ville jugerait nécessaire d'effectuer sans pouvoir réclamer aucune indemnité, quand bien même ces travaux dureraient plus de quarante jours.

Le preneur prend à sa charge et sous sa responsabilité tous les travaux d'aménagement nécessaires à son activité. Il doit au préalable obtenir l'autorisation de la Ville.

Conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, il est ici précisé que le bailleur n'a réalisé aucuns travaux dans les trois années précédant le présent bail, et n'envisage pas de réaliser de travaux au cours des trois prochaines années.

Article 10 – 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.

Article 11 - RESILIATION DU BAIL

- en cas de non-respect des clauses du présent bail, le bailleur se réserve le droit de mettre fin au bail. Celui-ci prendra fin un mois après la notification du commandement enjoignant le preneur de régulariser sa situation, resté sans effet.
- les parties peuvent mettre fin au présent bail conformément aux conditions légales (articles L145-9 et suivants du code de commerce).

Article 12 - EXPIRATION OU RENOUVELLEMENT DE BAIL

L'expiration et le renouvellement du présent bail sont soumis aux conditions et modalités fixées par les articles L.145-1 et suivants du code de commerce.

Article 13 – ETAT DES LIEUX - REMISE DES LOCAUX

Un état des lieux de sortie sera effectué contradictoirement.

A l'expiration du bail, le preneur doit remettre les locaux en parfait état d'entretien, propres et libre de tous biens meubles ou encombrants.

A défaut, le Ville des réserve la possibilité de faire réaliser, aux frais du preneur, les travaux ou le nettoyage nécessaires à la remise en état des lieux.

La Ville se réserve le droit de procéder périodiquement à des visites des lieux mis à disposition afin de s'assurer du respect des règles résultant du présent bail.

Article 14 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur, à l'Hôtel de Ville, Place du Général de Gaulle à Rouen,
- Le preneur, à son siège social.

En cas de changement d'adresse, les parties s'engagent à prévenir l'autre partie dans les meilleurs délais.

Article 15 – LITIGES

Les parties conviennent de mettre en oeuvre tous les moyens dont elles disposent pour résoudre de façon amiable tout litige qui pourrait survenir dans l'appréciation de ce contrat. Si toutefois un différend ne pouvait faire l'objet d'une conciliation entre les parties, il serait soumis aux Tribunaux compétents.

Fait à Rouen, le

Christine RAMBAUD

Thierry CAILLET

Adjointe au Maire

Le Preneur