

BAIL COMMERCIAL DÉROGATOIRE

DESIGNATION DES PARTIES :

Le présent contrat est conclu entre les soussignés, ci-après désignés les « PARTIES » :

LA COMMUNE DE LONGWY, 4 avenue de la Grande Duchesse Charlotte, 54400 LONGWY, représentée par son Maire, Monsieur Vincent HAMEN, dûment habilité à signer les présentes par délibération n° XX/XX/XXX du Conseil Municipal en date du XX/XX/XXXX,

Ci-après désigné le « **PROPRIÉTAIRE** »,

D'une part,

Et

XXXX dont le siège social est XXXX, représenté(e) par XXXXXXXXXXXX

Ci-après désigné l'« **OCCUPANT** »,

Il a été au préalable exposé ce qui suit :

La Commune de Longwy a lancé le XX/XX/XXXX un appel à manifestation d'intérêt pour l'occupation temporaire d'un local commercial situé au 19 Avenue Albert 1^{er}, 54400 Longwy, **ci-après désigné le « LOCAL »**. Cet appel à manifestation d'intérêt visait à trouver des porteurs de projet financièrement capable pour occuper à titre temporaire ce local, situé dans la copropriété RESIDENCE RUE ALBERT 1ER ET RUE CARNOT- LONGWY immatriculée sous le numéro AH1809433.

La Commission d'Attractivité, réunie le XX/XX/XXXX a procédé à l'examen des candidatures et a émis un avis favorable à la candidature de XXXXXXXXXXXX. Par conséquent, les deux parties se sont donc rapprochées aux fins de conclure un bail commercial dérogatoire.

Le présent bail commercial dérogatoire (ci-après désigné le « BAIL »), établi conformément aux dispositions de l'article L145-5 du code de commerce, précise les modalités d'occupation du LOCAL par l'OCCUPANT.

Il est précisé que le présent exposé préalable fait partie intégrante de la convention des parties et, en conséquence, qu'il en est indissociable.

Il est précisé ainsi que :

- La signature vaut engagement de L'OCCUPANT à exécuter le contrat et accord sur l'ensemble de ses stipulations.
- L'OCCUPANT n'est pas autorisé à apporter des modifications ou des réserves au projet de contrat. Le cas échéant, celles-ci seront considérées comme nulles et non avenues.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

1. DÉSIGNATION DES LOCAUX

Le PROPRIÉTAIRE loue à l'OCCUPANT, qui accepte, le local commercial situé au 19 Avenue Albert 1^{er}, 54400 Longwy, comprenant :

- Lot 1 (bâtiment A) : un local à usage commercial situé en RDC comprenant 3 bureaux, 1 hall d'accueil, 1 salle de distributeurs et 2 dégagements. 85,80 m²
- Lot 4 (bâtiment B) : local à usage commercial comprenant 2 bureaux, 3 dégagements, 1 local électrique, 2 WC, 1 salle de détente, 1 chaufferie, 1 hall de réception, 1 salle d'archives, 1 salle informatique et 1 salle de coffre. 104,20 m²
- Lot 10 (bâtiment B) : 2 caves au sous-sol

2. OBJET DU CONTRAT

Le BAIL est consenti et accepté en application des dispositions de l'article L. 145-5 du code de commerce. En conséquence, il ne confère aucun droit au bénéfice du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L. 145-1 et R. 145-1 et suivants du code de commerce, auxquels les PARTIES ont entendu explicitement déroger.

L'OCCUPANT reconnaître qu'il ne pourra pas revendiquer les dispositions relatives aux statuts des baux commerciaux. Le BAIL est soumis aux stipulations ci-après et aux dispositions supplétives du Code civil en ce qu'elles ne lui sont pas contraires.

L'OCCUPANT déclare bien connaître le LOCAL loué objet du présent BAIL pour l'avoir vu et visité, et, de ce fait, dispense LE PROPRIÉTAIRE d'en faire une plus ample description.

3. PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

- PRISE D'EFFET DU CONTRAT : 01/XX/XXXX ;**
- DURÉE DU CONTRAT : 36 mois fermes, non renouvelable.**

Le contrat n'est pas renouvelable.

L'OCCUPANT ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux après la cessation du BAIL.

L'OCCUPANT ne bénéficie d'aucun droit à son renouvellement ni au versement d'une indemnité d'éviction.

En conséquence, à l'expiration du contrat, l'OCCUPANT s'oblige irrévocablement à libérer les locaux loués, à défaut de quoi il pourra en être expulsé.

Il sera en outre débiteur envers le PROPRIÉTAIRE d'une indemnité journalière d'occupation ou d'immobilisation égale à 120% du dernier loyer (le montant du loyer est défini ci-après).

L'OCCUPANT supportera l'intégralité des frais et dépenses de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires et des émoluments et honoraires de justice que le PROPRIÉTAIRE aura exposés.

4. LOYER ET CHARGES

4.1. LOYER

Le loyer mensuel hors charges est fixé à **400 (QUATRE CENTS) EUROS**, payable mensuellement en avance, le jour du mois à compter de la date de prise d'effet du contrat.

Le paiement s'effectue après la réception d'un titre de recette administratif par la Trésorerie de Longwy – 14 Avenue André Malraux, 54400 Longwy.

4.2. CHARGES

L'OCCUPANT est responsable de l'exploitation technique ainsi que de l'ensemble des charges du LOCAL (fluides, nettoyage, maintenance, sécurité incendie...).

L'OCCUPANT devra également satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement et dont les locataires et occupants réguliers sont ordinairement tenus, de manière que le PROPRIETAIRE ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

5. DÉPÔT DE GARANTIE

Néant.

6. RÉVISION DU LOYER

Néant.

7. CONDITION DE RÉSILIATION ANTICIPÉE DU BAIL

Les parties peuvent résilier, par écrit, par lettre envoyée en recommandé avec accusé de réception (LRAR), le présent bail à tout moment, en respectant une durée de préavis de deux (2) mois, sans qu'il soit nécessaire de justifier d'un motif.

L'OCCUPANT devra payer le loyer pour la période de préavis.

8. CESSIION ET SOUS-LOCATION

La cession du bail et la sous-location du LOCAL, en tout ou en partie, sont interdites sans l'accord préalable écrit du PROPRIETAIRE.

9. CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOCAL

L'OCCUPANT prend le LOCAL dans l'état où ils se trouvent, et notamment dans son état environnemental actuel sans recours contre le PROPRIETAIRE.

Avant l'entrée dans les lieux et au départ de l'OCCUPANT, il sera établi contradictoirement entre l'OCCUPANT et le PROPRIETAIRE un état des lieux, qui sera annexé au présent BAIL.

En l'absence d'état des lieux, l'OCCUPANT est présumé avoir reçu le LOCAL en parfait état d'entretien et de réparations de toutes sortes. En cas de contestation ou d'absence de l'occupant, l'état des lieux pourra être établi par huissier, les frais de constat étant supportés par moitié par les deux parties.

L'OCCUPANT prendra à sa charge tous travaux de remise en état et toutes dépenses en résultant. Il est précisé, que le coût de ces travaux est à la charge exclusive de l'OCCUPANT, et qu'ils n'ouvriront lieu à aucun dédommagement de la part du PROPRIETAIRE à l'issue de la présente, étant ici rappelé que l'occupation est de nature précaire et révocable à tout moment.

Il est rappelé à l'OCCUPANT, qui s'engage, de prendre toutes précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité du PROPRIETAIRE et des voisins.

L'OCCUPANT 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 les prescriptions relatives à son activité, de façon que le PROPRIETAIRE ne puisse être ni inquiété ni recherché.

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais, risques et péril de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités. Il s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, y compris visuel.

10. TRAVAUX ET AMÉNAGEMENT DU LOCAL

L'OCCUPANT déclare être informé que le local objet du présent bail était précédemment affecté à un usage bancaire. Il reconnaît que son projet d'exploitation, à savoir une activité de XXXXXXXX, implique un changement de destination au sens du Code de l'urbanisme.

Il appartient exclusivement à L'OCCUPANT de :

- Vérifier auprès du service urbanisme compétent la faisabilité de ce changement de destination, au regard des dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou d'un document de planification en vigueur ;
- Déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme nécessaire (déclaration préalable ou permis de construire) ;
- Obtenir toutes autorisations administratives requises avant d'engager les travaux ou d'ouvrir l'établissement au public ;
- Réaliser, à ses frais, les travaux de mise en conformité du local avec les normes applicables aux établissements recevant du public (ERP) et à l'activité envisagée.

La Commune de Longwy, en sa qualité de PROPRIÉTAIRE, n'assume aucune responsabilité en cas de refus d'autorisation, de non-conformité ou d'impossibilité de mise en œuvre du projet pour des raisons d'urbanisme, techniques ou réglementaires.

L'OCCUPANT s'engage à ne pas engager les travaux ni ouvrir l'établissement tant que l'ensemble des autorisations administratives requises n'auront pas été obtenues.

L'OCCUPANT ne pourra, en toute hypothèse, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature et participant à la stabilité et à la solidité du bâtiment sans une autorisation écrite et préalable de la Commune de Longwy et de la Copropriété dans laquelle se trouve le LOCAL.

11. OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

L'OCCUPANT s'engage à :

- Prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront et l'entretenir continuellement.
- Souscrire les abonnements EDF, internet, et autres relatifs à son activité.
- Prendre en charge l'achat, la pose et la dépose des matériels relatifs à son activité.
- Se conformer aux usages prévus du LOCAL, notamment l'interdiction d'hébergement ;
- Restituer au moment de la fin du BAIL le LOCAL tel qu'il était lors de la signature dudit BAIL (cf. procès-verbal d'état des lieux comprenant des photographies en annexe).
- Prendre toutes précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité des voisins, à l'entretien, au bon aspect et à la bonne tenue du site.
- Les travaux, s'ils sont autorisés devront être exécutés dans les règles de l'art, sous la propre responsabilité de l'OCCUPANT, tous les frais entraînés par ces travaux étant supportés par l'OCCUPANT seul.
- Les modifications apportées resteront, en fin de convention, la propriété du PROPRIÉTAIRE si les parties trouvent un accord à cette fin.
- Dans le cas contraire, l'OCCUPANT remettra le site tels qu'ils étaient lors de la signature de la convention d'occupation précaire.
- Les embellissements et améliorations que l'OCCUPANT pourra faire dans les lieux loués profiteront au PROPRIÉTAIRE sans indemnité de sa part à la fin de la présente quelle que soit la cause de cette fin.
- Ne causer, ni laisser causer dans les lieux loués aucun désordres, scandale ou abus de jouissance.
- Laisser le PROPRIÉTAIRE, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux occupés pour les visiter.

- Ne pouvoir invoquer la responsabilité du PROPRIETAIRE en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers.

12. OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

Le PROPRIETAIRE n'assumera aucuns travaux durant le présent BAIL.

Avant l'entrée dans les lieux il procédera à la réalisation de diagnostics techniques et les remettre à l'OCCUPANT.

13. ASSURANCES

L'OCCUPANT doit souscrire une assurance couvrant les risques locatifs, notamment contre l'incendie et toutes explosions, contre le vol du LOCAL (son mobilier, matériel et marchandises, etc.) ainsi que le recours des voisins par une compagnie notoirement solvable, acquitter exactement les primes et justifier du paiement à toute réquisition du PROPRIETAIRE, et fournir au PROPRIÉTAIRE une attestation d'assurance chaque année.

L'OCCUPANT s'engage à garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers du fait des activités exercées dans le LOCAL.

De plus, l'OCCUPANT s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers par le fait de son exploitation.

14. DÉROGATION AUX DISPOSITIONS LÉGALES

Les PARTIES conviennent expressément que le présent BAIL déroge aux dispositions relatives à la reconduction tacite du bail commercial et à la durée minimale du bail commercial prévues par le Code de Commerce.

15. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, le PROPRIETAIRE et l'OCCUPANT élisent domicile en leurs bureaux et sièges sociaux respectifs, dont les adresses sont mentionnées à la première page du BAIL.

16. LITIGE ET JURIDICTION COMPÉTENTE

En cas de litige relatif à l'interopération ou à l'exécution du présent BAIL, les parties s'efforceront de trouver une solution amiable.

À défaut, le Tribunal compétent sera celui du lieu de situation du LOCAL.

Fait à

Le XX/XX/XXXX

En deux exemplaires originaux

Pour le PROPRIÉTAIRE (nom, prénom, qualité et signature)	Pour l'OCCUPANT (nom, prénom, qualité et signature)