

CORREZE

| |
|------------------------------|
| DÉPARTEMENT |
| TULLE |
| CANTON |
| TULLE |
| COMMUNE |
| Secrétariat Général CB/BM |

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° _____

Liberté - Égalité - Fraternité

ARRÊTÉ DU MAIRE

Arrêté portant approbation du Bail dérogatoire de courte durée liant la Ville de Tulle et la SAS THIERRY « La Fashion des Petits » représentée par Madame Nadine THIERRY pour la location d'un local commercial sis 44, avenue Victor Hugo à Tulle

Le Maire-Adjoint,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Budget Communal,
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2020 donnant délégation au Maire et aux adjoints pour régler les affaires prévues aux articles L.2122.22 et L.2122.18 du Code Général des Collectivités Territoriales - Délibération abrogeant et remplaçant la délibération du 28 mai 2020,
- Vu l'arrêté n°30 du 31 mars 2023 abrogeant et remplaçant l'arrêté n°67 du 27 juin 2022 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Michel BOUYOU, Troisième Adjoint,
- Considérant que la SAS THIERRY « La Fashion des Petits » représentée par Madame Nadine THIERRY, a souhaité changer de local et a sollicité la Ville de Tulle afin que cette dernière lui loue un local pour l'exploitation d'une activité de commerce et ce, sur une courte durée,
- Considérant que la Ville de Tulle a accédé à sa requête et lui a proposé un local à usage de commerce sis 44, avenue Victor Hugo,
- Considérant qu'il convient d'approuver un bail dérogatoire de courte durée liant la Ville de Tulle et la SAS THIERRY « La Fashion des Petits » représentée par Madame Nadine THIERRY,
- Vu le bail dérogatoire de courte durée afférent,

ARRETE :

ARTICLE 1er : - Approuve le bail dérogatoire de courte durée conclu avec la SAS THIERRY « La Fashion des Petits » représentée par Madame Nadine THIERRY pour les locaux commerciaux situés 44, avenue Victor Hugo à Tulle.

Ce bail est consenti pour une durée d'un an et renouvelable deux fois pour la même durée, avec prise d'effet le 6 octobre 2023 et moyennant un loyer mensuel de 400 euros, payable à terme échu.

ARTICLE 2 : La recette en résultant sera inscrite au budget de la Ville de l'exercice correspondant,
Compte : 7523 - Code FINANCES/ILJOUVE

ARTICLE 2 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de la Corrèze,
- Monsieur le Trésorier Principal de TULLE
- Monsieur le Directeur Général des Services de la Ville de TULLE
- Madame Nadine THIERRY – SAS THIERRY « La Fashion des Petits »

ARTICLE 3 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif qui peut être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr.

TULLE, le 25 octobre 2023

Le Maire - Adjoint,

Michel BOUYOU



Transmis au contrôle de Légalité le : 06 NOV. 2023
Date et Réf. de l'accusé de réception : 06 NOV. 2023
AD89 - 25/10/2023



LOCATION D'UN LOCAL COMMERCIAL

SELON BAIL DEROGATOIRE DE COURTE DUREE

- "BAILLEUR" -

La **VILLE de TULLE**, représentée par **Monsieur Michel BOUYOU**, Adjoint au Maire de Tulle, agissant au nom et pour le compte de ladite collectivité.

- "PRENEUR" -

La **SAS THIERRY**, « La Fashion des Petits », dont le siège est actuellement situé au n° 59 avenue Victor Hugo à Tulle (19000), identifiée au SIREN sous le numéro 91350228200019,

Représentée à l'acte par **Madame Nadine THIERRY**, Présidente de ladite société.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Le "bailleur", par ces présentes, donne à bail dérogatoire ou bail de courte durée conformément à l'article L.145-5 du Code de commerce au "preneur", qui accepte l'acte en tant que tel, le bien dont la désignation suit :

DESIGNATION

Le bien, qui fait l'objet du présent acte, est intégré dans un ensemble immobilier situé au numéro 44 de l'avenue Victor Hugo sur la Commune de Tulle (19000), bien dont les caractéristiques suivent : ensemble immobilier, cadastré section AS n°8, se composant d'un magasin au RDC côté avenue Victor Hugo, et d'un sous-sol composé d'un garage et d'une cave. Le local commercial est d'une superficie de 60 m².

DUREE DU BAIL A INTERVENIR

Le bail est conclu pour une durée d'1 an, à compter du jour de sa signature.

Ce bail sera renouvelable deux fois pour la même durée, ceci par accord écrit des deux parties au présent acte.

La durée totale du bail ou des baux successifs ne dépassera pas 3 ans et échappera donc au statut des baux commerciaux.

DROIT AU RENOUELEMENT

À la fin de la durée fixée dans le bail, le locataire doit libérer les lieux et rendre les clefs le dernier jour du contrat.

Toutefois, si le locataire est toujours dans les lieux 1 mois après la fin du bail, sans opposition du propriétaire, il bénéficie alors d'un nouveau bail. Ce bail deviendra automatiquement un bail commercial.

Si le propriétaire souhaite que le locataire quitte les lieux, il doit, dans un délai d'1 mois après la date de fin fixée dans le bail, lui adresser sa demande par une lettre recommandée avec AR.

DESTINATION DES LIEUX A LOUER

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le "preneur" à l'exploitation de son activité de commerce de détail à la personne, sans qu'il puisse en faire d'autre, même temporairement, et ce dernier devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation.

CHARGES ET CONDITIONS

Le bail est conclu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, savoir :

- **Etat des lieux** - Le "preneur" prendra les lieux loués dans leur état au jour de la signature du contrat de bail, sans pouvoir exiger aucune réparation.

Un état des lieux sera dressé entre les parties dans les huit jours de l'entrée en jouissance du "preneur" aux frais de ce dernier, directement entre les parties ou par ministère d'Huissier. A défaut de cet état, le "preneur" sera réputé avoir reçu les biens loués en bon état de réparations locatives.

- **Entretien - Réparations** - Le "bailleur" aura à sa charge les réparations afférentes aux gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du "preneur", notamment les réfections et remplacements des devantures, vitrine, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le "preneur" devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

- **Garnissement** - Le "preneur" garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- **Transformations** - Le "preneur" aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "bailleur" dont les honoraires et vacations seront à la charge du "preneur".

- **Changement de distribution** - Le "preneur" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "bailleur" aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

- **Améliorations** - Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le "preneur", même avec l'autorisation du "bailleur" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du "preneur" et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

- **Travaux.** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le "preneur" souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le "preneur" ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au propriétaire.

- **Jouissance des lieux** - Le "preneur" devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le "preneur" ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- **Exploitation.**- Le "preneur" devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au "preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du "bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

Etablissement recevant du public – Information

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec une poussette, etc,..)

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties intérieures et extérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

| Seuil d'accueil de l'ERP | Catégorie |
|--|------------------|
| Plus de 1500 personnes | 1 ^{ère} |
| De 701 à 1500 personnes | 2 ^{ème} |
| De 301 à 700 personnes | 3 ^{ème} |
| Moins de 300 personnes (sauf 5 ^{ème} catégorie) | 4 ^{ème} |
| Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. r123-14 du CCH) Dans cette catégorie : - Le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées | 5 ^{ème} |

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des désengagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre sécurité
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériau ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

- **Enseignes.**- Le "preneur" pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du "preneur".

Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait

occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le "preneur" devra déplacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- Impôts - Charges -

1°) - Le "preneur" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le "bailleur" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - Le "preneur" acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le "bailleur" ne soit jamais inquiété à ce sujet.

- Assurances. - Le "preneur" souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée des présentes.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du "bailleur".

Spécialement, le "preneur" devra adresser au "bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le "preneur" entraînerait, soit pour le "bailleur", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le "preneur" serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le "bailleur" contre toutes réclamations des tiers.

Le "preneur" assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le "preneur" s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le "preneur" s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation desdits locaux.

Le "preneur", ainsi que ses assureurs, renoncent à tous recours contre le "bailleur" et ses assureurs. Par réciprocité, le "bailleur" renonce à tous recours contre le "preneur" et ses assureurs.

- Cession – Sous-location. - Le "preneur" ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les lieux en dépendant, en tout ou en partie, sans le consentement du "bailleur" sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Le "preneur bénéficiaire" demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant la durée restant à courir de la période de neuf ans au cours de laquelle la cession ou la sous-location aura été consentie. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L.622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

Le "bailleur" s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce ou une activité similaire à celui du "preneur". Il s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce ou d'une activité identique à celui du "preneur".

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 400 €.

Le "preneur" s'oblige à payer mensuellement au "bailleur" à terme échu.

Le présent loyer s'entend droits, taxes et charges compris.

- **Destruction** - Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle de l'immeuble loué, conformément à l'article 1722 du Code civil, le "Preneur" peut soit demander la continuation du bail avec une diminution du loyer soit demander la résiliation totale du bail.

REVISION ET INDEXATION DU LOYER

Il est convenu que le loyer ne sera pas révisable.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le "preneur" de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le "bailleur", le bail sera résilié de plein droit un mois après une mise en demeure délivrée par courrier en RAR au "preneur" de régulariser sa situation et contenant déclaration par le "bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

Le "bailleur" s'engage à fournir pour la réalisation de l'acte, les divers diagnostics et états, prévus par les lois et règlements en vigueur.

DECLARATIONS

Le "bailleur" déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été ni n'est actuellement en état de procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire ou règlement judiciaire.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le "preneur" atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution de ses engagements, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

IMMATRICULATION

Le "preneur" est informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le "bailleur" en son siège.

- Le "preneur" en son siège.

Fait à Tulle

Le 6 octobre 2023

Pour le bailleur

Pour le preneur





| | |
|--|--|
| PROPRIETAIRE : VILLE DE TULLE HOTEL DE VILLE Rue Félix Vidalin 19000 TULLE Tél. : 05.55.21.73.00 | ETAT DES LIEUX D'ENTREE DU : 6 octobre 2023 Locataire : LA FASHION DES PETITS - SAS THIERRY Date d'entrée : 6 octobre 2023 Adresse du local : 44 avenue Victor Hugo 19000 TULLE |
|--|--|

| ETAT DES DIFFERENTS ELEMENTS DU LOCAL COMMERCIAL | |
|--|---|
| MURS : | Murs pièce principale état convenable avec des petits trous à divers endroits. Panneaux par première pièce à l'arrière murs deuxième pièce à l'arrière en état très moyen de nombreux accrocs. |
| PLAFOND : | Plafonds des 3 pièces en état très moyen. Divers accrocs. Plafond à rotule à l'intérieur commercial Remplacé & croché (à reprendre). Petites infiltrations d'eau dans deuxième pièce arrière. Pareil 1ère pièce arrière |
| MOBILIERS ATTACHES AU LOCAL : | Des étagères sont accrochées au mur de la pièce principale. Possibilité de compléter. Banque accroché dans la pièce principale en état convenable |
| PORTES ET OUVRANTS : | Encadrement latéral intérieur commercial décroché. |
| SOL : | Sil tache par infiltration d'eau dans 2 ^e pièce arrière |
| LUMINAIRES : | Luminaires en état moyen - Neon dans 2 ^e pièce arrière à reprendre |
| SYSTEME CHAUFFAGE | A remettre en route → la climatisation réversible de la pièce principale ne fonctionne plus (plus de moteur externe) |
| AUTRES ELEMENTS | Les radiateurs à gaz idm (gaz coupé) seulement 1 radiateur électrique dans pièce principale en fonctionnement. |
| Relevé électricité | 2273 kWh |
| Relevé AEP | à réaliser (cf D. Py Faurhes) |
| Clés | ⑥ → 1 niveau / 1 garage / 1 porte intérieure / 1 immeuble entrée |
| SIGNATURE LOCATAIRE ENTRANT | M ^r THIERRY  et 1 Boite aux lettres et 1 entrée magasin |
| SIGNATURE VILLE DE TULLE |  BEAUSSONIE Béatrice ville de Tulle |



Contrat : MULTIRISQUE PROFESSIONNELLE
Numéro : 119023776 G - MCE - 001

LA FASHION DES PETITS
59 AVENUE VICTOR HUGO
19000 TULLE

ATTESTATION D'ASSURANCE

Attestation valable * pour la période du 04/10/2023 au 31/12/2023

MAAF ASSURANCES S.A. atteste que LA FASHION DES PETITS est assuré(e) aux termes du contrat référencé ci-dessus.

Pour le local Utilisé par l'assuré situé :

44 AVENUE VICTOR HUGO
19000 TULLE

Au titre de l'activité professionnelle suivante :

- METIERS DES COMMERCES DU PRET-A-PORTER
- COMMERCE DE VETEMENTS

Ce contrat garantit notamment :

- les dommages aux locaux et à leur contenu dont il est détenteur,
- les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile en raison des dommages matériels causés aux voisins et aux tiers, à la suite d'incendie et événements assimilés, dégâts des eaux, dommages électriques.

La présente attestation vaut présomption simple d'assurance pour les seules périodes indiquées et ne peut engager MAAF Assurances SA en dehors des limites précisées par les clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère et dont l'assuré(e) a pris connaissance. Elle est valable sous réserve de toute modification, suspension, annulation ou fin d'effet du contrat qui interviendrait postérieurement à sa date d'établissement.

* Attestation valable sous réserve de toute modification, suspension, annulation ou fin d'effet du contrat qui interviendrait postérieurement à la date de la présente attestation.

Fait le 4 octobre 2023
Pour MAAF Assurances SA



Antoine Ermeneux
Directeur général

MAAF Assurances SA

Société anonyme au capital de 160 000 000 euros entièrement versé
Entreprise régie par le code des assurances - RCS Niort 542 073 580 - code APE 6512 Z
N° TVA intracommunautaire : FR 38 542 073 580

Siège social : Chaban - 79180 CHAURAY - Adresse : Chauray - 79036 NIORT Cedex 9 - maaf.fr