



BAIL DEROGATOIRE

Local sis 74 rue Pierre Loti à ROYAN (17200)

A la Société ATMOSPHERES ROYAN

D. Pat. 12-229

ENTRE

La Ville de ROYAN représentée par son Député-Maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2011 intervenue pour l'application des articles L.2122.22 et L.2122.23 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs aux modalités de délégation de pouvoirs du Conseil Municipal au profit du Maire, rendue exécutoire le 28 septembre 2011, compte tenu de l'accomplissement des formalités légales, , lui-même représenté par son Premier Adjoint en vertu de l'arrêté ASG n° 11.1712 en date du 29 septembre 2011, rendu exécutoire le 30 septembre 2011, compte tenu de l'accomplissement des formalités légales,

D'une part,

ET

La Société à Responsabilité Limitée à Associé Unique « ATMOSPHERES ROYAN », au capital de 2.000 Euros, régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINTES, sous le numéro 520 828 492, représentée par son Gérant Monsieur Pascal KOBEH, dûment habilité à l'effet des présentes,

D'autre part,

IL A ETE TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

Plusieurs immeubles, situés à l'angle de la rue de la Source et de la rue Pierre LOTI, ont été régulièrement inondés, durant de nombreuses années, notamment lors de pluies abondantes, faisant déborder les réseaux pluviaux.

En avril 2000, la Ville de Royan a décidé d'acquérir les immeubles concernés, ainsi que les fonds de commerce exploités en ces lieux, afin, à terme, de procéder à leur démolition.

La Ville de Royan a opté pour cette solution afin d'éviter des frais importants, notamment pour la création d'un bassin de rétention.

Par délibération en date du 28 novembre 2000, le Conseil Municipal a décidé de l'acquisition des éléments corporels et incorporels du fonds de commerce, sis 74 rue Pierre Loti.

L'achat des murs dudit fonds ayant été acté par délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2004, la Ville de Royan bénéficie donc, sur ce local, de la pleine et entière propriété, en vue d'une probable démolition à terme.

... / ...

Le 30 août 2010, un bail précaire, a été consenti par la Ville de Royan, pour l'occupation dudit local, à la Société ATMOSPHERES ROYAN, représentée par gérant associé unique Monsieur Fabrice MEGRET, pour une durée de 22 mois.

Cette convention a commencé à courir le 1^{er} septembre 2010 pour se terminer le 30 juin 2012.

En décembre 2010, les statuts de la S.A.R.L. ATMOSPHERES ROYAN ont été modifiés.

Monsieur Fabrice MEGRET, associé unique de la société a démissionné de ses fonctions de gérant et a décidé de nommer, en qualité de nouveau gérant, Monsieur Pascal KOBEH.

La Société ATMOSPHERES ROYAN et la Ville de Royan ne se sont pas entendus sur les modalités de renouvellement du bail.

Dans ces conditions, le bail précaire arrivant à expiration, il est proposé de conclure un nouveau bail dérogatoire.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet et désignation du contrat

Le bail dérogatoire a pour objet d'autoriser la Société ATMOSPHERES ROYAN à utiliser les lieux dont la désignation suit :

- Local situé au 74 rue Pierre Loti, cadastré section AK 666, représentant une superficie d'approximativement 121,77 m², pour la partie magasin
- Local situé rue des Gardes, cadastré section AK 665, représentant une superficie d'approximativement 24,50 m², pour la partie « réserves »

Article 2 : Durée d'occupation

Le présent bail est consenti pour une durée de trois mois, commençant à courir à compter du 1^{er} juillet 2012, pour se terminer le 30 septembre 2012.

Article 3 : Renonciation

Tant la Ville que la Société ATMOSPHERES ROYAN renoncent, par la présente, à se prévaloir, en particulier, des dispositions du bail commercial, quand bien même, à l'issue de ce bail, la SARL ATMOSPHERES ROYAN aurait occupé les lieux mis à disposition, sur une durée supérieure à 23 mois (vingt-trois), puisque exploitant le commerce depuis le 1^{er} septembre 2010.

ARTICLE 4 : Activité

La Société ATMOSPHERES ROYAN s'engage à exercer dans les lieux mis à sa disposition l'activité suivante : vente de linge de maison, articles de décoration, articles de Paris, tapis ... à l'exclusion de tout autre article.

L'activité sera exercée de manière continue tout au long de la durée consentie, sauf période de congés exceptionnels.

ARTICLE 5 : Loyer

Le bail dérogatoire est consentie moyennant un loyer mensuel de 625 €. (six cent vingt-cinq euros), payable à terme échu.

Aucune revalorisation n'est prévue sur la durée du contrat.

Dès la fin de la mise en place du système de prélèvement, il sera souhaité que l'occupant utilise ce moyen de règlement.

ARTICLE 6 : Conditions d'occupation

6.1 - Nuisances

La Société ATMOSPHERES ROYAN veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, aux voisins ou aux passants. Elle devra notamment prendre toutes précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs ou fumées et pour empêcher l'introduction ou l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles tels que rats, souris, cafards, punaises.

Le cas échéant, la Société ATMOSPHERES ROYAN fera procéder à la dératisation ou la désinfection nécessaire.

6.2 - Vitrines

La Société ATMOSPHERES ROYAN devra garnir la vitrine suffisamment, et avec goût, et la tenir bien éclairée dès la tombée du jour jusqu'à la fermeture, sauf prescriptions administratives contraires.

6.3 - Publicité

La publicité sonore pourra être organisée, après accord de la Ville de Royan.

La Société ATMOSPHERES ROYAN pourra installer une enseigne extérieure portant un nom et la nature de l'activité exercée.

Néanmoins, elle devra soumettre au préalable le projet qu'elle entend exécuter avec la fourniture de plans. De plus, l'ensemble publicitaire sera soumis au respect des règles édictées par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

La Société ATMOSPHERES ROYAN ne devra engager aucune réalisation avant le consentement écrit de la Ville de Royan.

De plus, elle veillera à ce que les enseignes, placées par ses soins, soient toujours solidement maintenues. Elles sera seule responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner.

6.4 - Amélioration

Tous travaux, embellissements, améliorations, installation des décors sont à l'unique charge de la Société ATMOSPHERES ROYAN.

La Ville de Royan n'effectuera aucun travaux au sein de ce bâtiment.

6.5 - Entretien

Aucun dépôt ou étalage de marchandises, matériaux ou objets quelconques ne pourra être fait, même momentanément, en dehors du magasin de sorte que le trottoir longeant la voie reste toujours parfaitement dégagé.

Aucune autorisation d'occupation de la voirie, ou du domaine public attenant, ne sera autorisée.

6.6 – Etat des lieux

La Société ATMOSPHERES ROYAN prendra les locaux mis à sa disposition dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée dans les lieux, sans pouvoir exiger la réalisation de travaux ou le versement d'indemnités. Elle se déclare prête à supporter tout inconvénient et à effectuer, à ses frais, toutes les réparations et remises en état nécessaires, mêmes celles nécessitées par la vétusté ou l'usure.

ARTICLE 7 : Contributions, impôts et taxes

La Société ATMOSPHERES ROYAN fera son affaire du paiement des contributions personnelles mobilières, de la taxe professionnelle et, plus généralement, de tous autres impôts et taxes dont il sera redevable du fait de son activité.

La Société ATMOSPHERES ROYAN devra rembourser à la Ville de Royan tous les impôts que celle-ci aurait eu à payer au titre des locaux concernés par le présent bail dérogatoire d'occupation, et plus particulièrement, d'impôt foncier si celui-ci est dû.

ARTICLE 8 : Résiliation du bail dérogatoire

En cas de manquement à une des obligations du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, et sans indemnités, par la Ville un mois après mise en demeure, par lettre recommandée avec avis de réception, demeurée sans effet.

La Société ATMOSPHERES ROYAN a la possibilité de résilier le bail, selon un préavis d'un mois, dans les mêmes conditions d'envoi.

ARTICLE 9 : Retrait

Nonobstant la durée prévue au présent bail et l'absence de toute infraction à cette convention, l'autorisation d'occupation du domaine public pourrait être retirée, si l'intérêt public de la voie ou du domaine communal l'exige.

Article 10 : Frais

Tous frais, taxes, droits, honoraires concernant la présente convention seront à la charge de la Ville de Royan.

ARTICLE 11 :

Tous litiges résultant de l'application de la présente convention relève de la compétence des juridictions administratives (TA de POITIERS).

Fait à ROYAN, le 29 juin 2012

Pour la Société à Responsabilité Limitée
à Associé Unique
« ATMOSPHERES ROYAN »,
Le Gérant
Pascal KOBEH

Pour le Député-Maire,
Par délégation,
Le Premier Adjoint,

Bernard GIRAUD
06 35 42 82 09

Certifié exécutoire
Compte tenu de l'accomplissement
des formalités légales
le 20 juillet 2012