

# BAIL BOUTIQUE EPHEMERE D'OLORON SAINTE-MARIE

## non soumis au statut des baux commerciaux en raison de sa courte durée

ENTRE

D'UNE PART,

La Commune d'OLORON SAINTE-MARIE, représentée par Bernard UTHURRY, agissant ès qualités de Maire, habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du 3 Juillet 2020 reçue au contrôle de légalité le 07 juillet 2020,

Ci-après désignée la « Commune » ou le « Bailleur »,

ET

D'AUTRE PART,

L'entreprise « **Karine DHERBEY** » dont le siège social est situé au 29 Rue d'Aspe 64400 OOLORON SAINTE-MARIE constituée pour une durée de ..... ans, immatriculée au Répertoire des entreprises et établissements d'aquitaine (SIRET) **sous le numéro 880 798 780 000 24.**

Représentée par **Madame Karine, Odette, Annie DHERBEY** née le **06/03/1979** à **NOUMEA** (agissant en qualité de Dirigeant) nommé à cette fonction par décision de responsable<sup>1</sup>, en date du **02/12/2019** et ayant tous/pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article ..... des statuts de ladite société,

Ci-après désignée le « Preneur »,

Il est exposé et convenu ce qui suit.

### EXPOSE

La Commune d'OLORON SAINTE-MARIE est propriétaire d'un local, 48 rue Louis Barthou 64400 OOLORON SAINTE-MARIE ;

La Commune met ce local à disposition du Preneur afin qu'il y exerce son activité.

Les parties ont décidé de conclure un bail de courte durée, dérogatoire, par application de l'article L.145-5 du Code de Commerce, au statut des baux commerciaux. Le présent contrat a pour objet de définir les modalités de cette location.

### CONVENTIONS

La Commune d'OLORON SAINTE-MARIE donne à bail à « **Karine Odette Annie DHERBEY** » qui accepte, les biens ci-après désignés aux clauses et conditions suivantes.

<sup>1</sup> Préciser par exemple, de l'Assemblée Générale, du Conseil d'Administration

### **Article 1<sup>er</sup> – Désignation des biens donnés à bail**

Un bâtiment à usage commercial, sis n°48 Rue Louis Barthou 64400 OLORON SAINTE-MARIE, et identifié comme suit au cadastre de la Commune d'OLORON SAINTE-MARIE.

Section	Numéro	Superficie
AO	7	50 M <sup>2</sup>

Le terrain comporte

- Un local de 50 m<sup>2</sup>
- Des sanitaires situés à l'intérieur du local

Tel que ces biens existent, se poursuivent et comportent toutes aisances et dépendances, tous immeubles par destination et tous droits y attachés sans qu'il soit besoin d'en faire ici une plus ample désignation.

### **Article 2 – Etat des lieux**

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties, ou par un tiers mandaté par elles, lors de la prise de possession des locaux par le preneur et lors de la restitution des locaux.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

L'état des lieux sera joint au présent bail ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

### **Article 3 – Durée**

Le présent bail est consenti dans les termes de l'article L.145-5 du Code de Commerce, pour une durée de **16 jours**<sup>2</sup>. Commençant à courir du **1er octobre 2022** pour finir impérativement et sans tacite reconduction le **16 octobre 2022**.

A l'expiration du présent contrat, le Preneur ne pourra se maintenir dans les lieux sous aucun motif et même si aucun congé ne lui a été délivré.

Les parties conviennent que, le présent bail étant conclu dans les termes de l'article L.145-5 précité, il ne sera pas soumis au statut des baux commerciaux tel que défini par les articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de Commerce.

### **Article 4 – Destination**

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et pour l'exploitation d'une activité de commerce à l'exclusion de toute autre utilisation.

### **Article 5 – Entretien**

Le preneur devra rendre les lieux en bon état à l'expiration du bail. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries ... qu'il aurait dégradé.

Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

<sup>2</sup> La durée totale de ce bail ne peut excéder trente jours

Le Bailleur n'est tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

Le Preneur sera 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 il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

#### **Article 6 – Réparations et travaux dans l'immeuble**

Le Preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il sera 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 aura 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 7 – Transformations et améliorations par le Preneur**

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de 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.

Le Preneur ne pourra ni procéder à la pose de clou, vis, chenille... ni procéder à aucune dégradation de ce type. Il ne pourra utiliser que les matériaux déjà mis en place.

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.

#### **Article 8 – Garnissement et obligation d'exploiter**

Le Preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa 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.

#### **Article 9 – Assurances**

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

### **Article 10 – 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 à ce sujet.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

Toute constatation de manquement à ces prescriptions entraînera la résiliation immédiate du bail dérogatoire qui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **Article 11 – Réclamation 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 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 les 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 12 – Visite des lieux**

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

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 13 – Interdictions diverses**

Il est interdit au Preneur :

- D'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- D'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le Preneur pourra apposer des plaques et enseignes d'un modèle agréé par le Bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier ;
- De faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- De faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

### **Article 14 – Gardiennage**

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses 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 15 – Destruction des lieux loués**

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 et 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 16 – 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, au surplus, tenu de prévenir le Preneur des interruptions.

### **Article 17 – Restitution des locaux**

A l'occasion de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement dès la signature du bail 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 18 – Tolérances**

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

### **Article 19 – 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, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce ;
- De céder son droit au bail, en tout ou partie.

### **Article 20 – Loyer**

Le présent bail est consenti moyennant un loyer journalier de 1 € que le Preneur s'oblige à payer d'avance.

Les paiements doivent être effectués entre les mains du comptable municipal, le percepteur d'OLORON SAINTE-MARIE.

### **Article 21 – Charges, prestations et taxes**

Le Bailleur prend à sa charge les charges, prestations et taxes ci-après :

- Eclairage et chauffage des lieux loués,
- Consommations d'eau chaude et froide,
- Connexion internet et téléphone fixe,
- Taxes municipales.

### **Article 22 – Impôts et taxes**

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur devra payer tous impôts, contributions et taxes lui incombant et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque

et il devra en justifier à toute réquisition du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

### **Article 23 – Dépôt de garantie**

La Commune recevra la somme de 200 € en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont la Commune pourrait être rendue responsable.

Le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le Preneur, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à la Commune et des sommes dont celle-ci pourrait être tenue en lieu et place du Preneur, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du Preneur. Il ne fait l'objet d'aucune révision durant l'exécution du bail, éventuellement renouvelé.

Le dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté au paiement du loyer lorsque la location prendra fin.

### **Article 24 – Clause résolutoire**

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 et exécutoire par provision, nonobstant appel.

### **Article 25 – Etat des risques naturels, miniers et technologiques**

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'Environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les preneurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département des Pyrénées-Atlantiques le 9 mars 2011 sous le n°2011-066-0028. La Commune d'OLORON SAINTE-MARIE, sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes, est listée par cet arrêté, au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité, en zone de sismicité moyenne.

### **Article 26 – Frais**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

### **Article 27 – Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Fait à OLORON SAINTE-MARIE, le 20 septembre 2022

Le Bailleur,  
Le Maire,

Le Preneur



Bernard UTHURRY

Karine DHERBEY

Envoyé en préfecture le 23/09/2022

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

The logo for SLOW, consisting of the word "SLOW" in a stylized, italicized, blue font.

ID : 064-216404228-20220922-DEC\_2022\_34-AU

**Annexes à fournir :**

- Copie de l'assurance
- Copie de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés
- Copie de la pièce d'identité