

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE  
ARRONDISSEMENT DE CARPENTRAS  
NO/FB

Envoyé en préfecture le 13/01/2022  
Reçu en préfecture le 13/01/2022  
Affiché le 17/01/2022  
ID : 084-218400828-20220106-D2022\_01-AI

**COMMUNE DE MORMOIRON**

**DECISION N° 01/22**

**Portant : Location d'un local professionnel / Bar de la liberté**

NOUS, Maire de la Commune de Mormoiron

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2122-22,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°15/2020 en date du 12 Juin 2020 reçue en Préfecture d'Avignon le 18 Juin 2020 portant délégation d'attributions du Conseil Municipal au Maire,

Considérant la demande de Madame Thomassine DELLA POSTA pour une location d'un local professionnel

**DECIDE**

**Article 1** : d'accepter la candidature de Madame DELLA POSTA Thomassine, 988 Route des Taillades, 84250 LE THOR, pour l'activité de bar et petite restauration, sis 12 Place de la Liberté à Mormoiron.

**Article 2** : de donner à bail dans les conditions prévues à l'article L 145-5 du Code de Commerce, et par dérogation expresse aux statuts des baux commerciaux, à Madame DELLA POSTA Thomassine, exerçant en son nom personnel sous l'enseigne « Snack Bar de la Liberté, en cours d'immatriculation au RCS, les locaux sis 12 Place de la Liberté, Mormoiron, à compter du 15 janvier 2022 pour une durée de 12 mois, soit jusqu'au 14 janvier 2023 à minuit, pour un loyer de 615,00 euros HT soit 738,00 euros TTC par mois à compter du 15 Janvier 2022..

**Article 3** : de mettre à disposition de Madame DELLA POSTA Thomassine, exerçant en son nom personnel sous l'enseigne « Snack Bar de la Liberté, en cours d'immatriculation au RCS, les locaux sis 12 Place de la Liberté, Mormoiron, une licence IV, à compter du 15 janvier 2022, pour une durée de 12 mois, soit jusqu'au 14 janvier 2023 à minuit. La redevance est fixée à 150,00 euros HT soit 180,00 euros TTC par mois à compter du 15 janvier 2022. La mise à disposition pourra être renouvelée.

**Article 3°** : Compte tenu de la situation sanitaire COVID et pour faciliter son installation les 3 premiers mois de loyer et licence sont réduits à 1€. Les modalités de mise à disposition seront définies par un bail ci annexé.

**Article 4°** : En application des dispositions du décret n°65-29 du 11 janvier 1965 modifié, la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Ce recours peut être déposé sur l'application internet « télérecours citoyen », en suivant les instructions disponibles à l'adresse suivante : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**Article 5°** : Monsieur le Maire et Madame la Secrétaire Générale sont chargés de l'exécution de la présente décision qui sera affichée et transmise au Représentant de l'État dans le département (Trésor Public Carpentras), publiée et affichée conformément aux dispositions de l'article L 2122-29 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Fait à MORMOIRON, le 06/01/2022

Par délégation du Conseil Municipal

LE MAIRE,

Régis SILVESTRE

Date de publication, certifiée  
exécutoire le : 17/01/2022



2022. 17



**BAIL DEROGATOIRE DE LOCAUX COMMERCIAUX  
(Soumis à l'article L.145-5 du Code de commerce)**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

La Commune de Mormoiron, représentée par Monsieur SILVESTRE Régis, Maire de Mormoiron, autorisé aux fins des fins des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 12 juin 2020 reçue en Préfecture d'AVIGNON le 18 juin 2020 d'une part,

**Ci-après dénommée le bailleur,**

D'une part,

**ET**

Madame DELLA POSTA Thomassine, née le 14 février 1961 à Rive de Gier (42), de nationalité française, demeurant et domiciliée 382 chemin de Villari à 84570 Villes sur Auzon, exerçant en son nom personnel sous l'enseigne « SNACK BAR DE LA LIBERTE », en cours d'immatriculation au RCS, dont le siège est situé 12, place de la Liberté à 84570 MORMOIRON,

**Ci-après dénommé le preneur,**

D'autre part,

Par les présentes, le bailleur donne à bail dans les conditions prévues à l'article L.145-5 du Code de commerce, et par dérogation expresse aux statuts des baux commerciaux, à **Madame DELLA POSTA Thomassine exerçant en son nom personnel sous l'enseigne « SNACK BAR DE LA LIBERTE », en cours d'immatriculation au RCS**, qui accepte et déclare expressément renoncer au statut de la propriété commerciale, les lieux ci-après désignés.

Madame DELLA POSTA Thomassine devra justifier auprès du bailleur de l'accomplissement de la formalité d'immatriculation au RCS dans le délai d'un mois à compter de la signature des présentes.

A défaut, le présent bail dérogatoire sera considéré comme nul et non avenu.

## Article 1. Désignation des locaux

Dans un ensemble immobilier dénommé résidence le Vieux Village, sis sur la commune de MORMOIRON (84), 12, place de la Liberté :

- un local d'une superficie de 57,96 m<sup>2</sup>, au rez-de-chaussée dans un ensemble immobilier dénommé résidence le vieux village, sis sur la commune de Mormoiron (84) sis 12 place de la liberté.

-Deux salles de (36 m<sup>2</sup> et 15 m<sup>2</sup>) dans un ensemble immobilier dénommé 10 immeuble Sorlot sis sur la commune de Mormoiron (84) (plan en annexe)

Le preneur déclare parfaitement connaître ce bien pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes, et le trouver propre à l'usage auquel il est destiné.

## Article 2. Durée du bail

### 2.1. Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une **durée de douze mois (12 mois) à compter du 15 janvier 2022 pour se terminer le 14 janvier 2023 à minuit.**

Cette durée est ferme, de sorte que le présent bail ne pourra être rompu qu'au terme convenu entre les parties, sauf en cas d'application de la clause résolutoire.

### 2.2. Renouvellement du bail

Le présent bail pourra être renouvelé.

A l'expiration du présent bail, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance, le preneur reste et est laissé en possession des locaux en étant l'objet, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par le décret n°53-960 du 30 septembre 1953, codifié aux articles L.145-1 et suivants du Code de commerce.

Il en est de même, à l'expiration de cette durée, en cas de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local.

## Article 3. Destination des lieux

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront servir au preneur pour son activité de Bar et petite restauration.

## Article 4. Charges et conditions

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter, savoir :

### 4.1. Etat des lieux

Il prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, qu'il a pu constater par la visite préalable aux présentes, sans pouvoir demander au bailleur aucune réparation ni amélioration.

Préalablement à la prise de possession des locaux par le preneur, un constat d'état des lieux contradictoire sera établi, et joint au présent contrat de bail.

Un état des lieux contradictoire sera établi à la restitution des locaux par le preneur.

Si l'état des lieux ne peut être établi à l'aimable et contradictoirement, il sera dressé par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

## **4.2. Diagnostics techniques**

### **4.2.1. Diagnostic de performance énergétique**

Les locaux loués faisant partie d'une des catégories visées à l'article R.134-1 du Code de la construction et de l'habitation, ils ne sont pas soumis au diagnostic de performance énergétique.

### **4.2.2. Situation des locaux au regard des risques naturels et technologiques**

Le Bailleur remet au preneur un état des risques naturels, miniers et technologiques mis à jour, établi en application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de la construction et de l'habitation qui restera annexé aux présentes (annexe 1).

### **4.2.3. Diagnostic Amiante**

Le Bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux loués est postérieur au 1er juillet 1997. Par conséquent, le Bailleur n'a pas l'obligation de fournir le repérage et diagnostic amiante.

## **4.3. Entretien et réparations**

Le Preneur entretiendra les locaux loués en bon état de réparation locative ou d'entretien et les rendra tels, à sa sortie, le bailleur ne conservant à sa charge que les réparations portant sur le gros œuvre, et notamment celles définies par l'article 606 du Code civil.

Il supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant, vis-à-vis du bailleur, de toutes actions, dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins, que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le bailleur, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

L'entretien en excellent état de propreté et de présentation de la devanture de la boutique sera entièrement à sa charge, en ce compris le cas échéant, rideau de fermeture, porte, boiseries, vitrine, etc.

Les peintures extérieures sur mur, supports métalliques, stores, enseignes, devront être refaites au moins tous les six ans.

## **4.4. Garanties**

Envoyé en préfecture le 13/01/2022

Reçu en préfecture le 13/01/2022

Affiché le 17/01/2022

ID : 084-218400828-20220106-D2022\_01-AI

Le preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

#### **4.5. Transformations – changement de distribution**

Il ne pourra faire, dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux, s'ils touchent au gros œuvre, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du bailleur et le contrôle d'un bureau d'études spécialisé dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Préalablement à l'exécution de tous travaux, le preneur devra obtenir les autorisations éventuellement requises auprès des services administratifs concernés, le bailleur s'engageant à délivrer en sa qualité de propriétaire, toutes attestations nécessaires à cette fin.

Tous les travaux ainsi autorisés devront être exécutés aux frais exclusifs du preneur et sous sa responsabilité, tant vis-à-vis du bailleur que des voisins.

Le bailleur se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur, dans les conditions indiquées à l'article 5 ci-après.

#### **4.6. Améliorations**

Tous travaux, embellissements ou améliorations quelconques, qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, deviendront au départ du preneur, quelles qu'en soient la date et la cause, la propriété du bailleur, sans indemnité.

Le preneur ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés au cours des présentes, sans le consentement du bailleur, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le preneur perdant tout droit de propriété à leur égard.

#### **4.7. Travaux**

Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations que le bailleur estimera nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter, pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble. Le preneur ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux.

Le preneur ne pourra non plus s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'une opération d'urbanisme.

#### **4.8. Jouissance des lieux**

Le preneur devra se conformer au règlement de l'immeuble s'il en existe un, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants.

Le preneur devra satisfaire à ses frais exclusifs et sous sa propre et seule responsabilité, aux obligations, actuelles ou futures, découlant des règlements d'hygiène et de sécurité, comme aussi de toutes autres réglementations administratives applicables aux locaux loués, compte tenu de son activité dans lesdits locaux et de leur manque d'occupation, le tout de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché de ce fait et que sa responsabilité ne puisse être engagée.

## **Article 8. Visite des lieux**

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte ou tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état pendant les heures habituelles d'ouverture quand le bailleur le jugera à propos, mais à charge d'en informer le preneur 48 heures à l'avance, en raison des impératifs de sécurité liés à l'activité exercée dans les lieux loués. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux, les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le bailleur.

En cas de mise en vente des locaux ou dans les six mois qui précéderont sa sortie, il devra laisser visiter les lieux dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Il devra dans ce même temps, laisser le bailleur apposer sur le bien loué un écriteau indiquant la mise en location des locaux et les coordonnées des personnes en charge de la location.

## **Article 9. Tolérances**

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

## **Article 10. Remise des clés**

Le preneur rendra les clés des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ou admis au mépris de la présente stipulation.

La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le locataire le coût des réparations de toute nature, dont le locataire est tenu suivant la loi, les clauses et les conditions du bail.

## **Article 11. Démolition de l'immeuble**

Si, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité à la charge du bailleur.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du bailleur en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

## **Article 12. Responsabilités**

La responsabilité du bailleur ne saurait être mise en cause à raison du préjudice subi en cas de vol commis dans les locaux loués, de toute défectuosité, d'arrêt de fonctionnement des équipements collectifs, des faits et gestes du personnel chargé de l'entretien et du gardiennage de l'immeuble, des troubles de jouissance ou dommages causés par des tiers ou occupants de l'immeuble, des dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité et refoulement des canalisations.

Envoyé en préfecture le 13/01/2022

Reçu en préfecture le 13/01/2022

Affiché le 17/01/2022

ID : 084-218400828-20220106-D2022\_01-AI

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins ; notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs, et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris, cafards, punaises etc.

## **Article 5. Impôts - taxes – contribution et charges diverses**

### **5.1 Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances,**

Le Bailleur fournira un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances, liés au présent bail, comportant l'indication de leur répartition entre les Parties et selon les modalités définies par le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014.

### **5.2. Répartition des charges**

Conformément à la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, le Bailleur aura à sa charge le règlement :

- des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil,
- le cas échéant, des honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- des dépenses ayant pour objet de remédier à la vétusté, ou de mettre en conformité avec la réglementation, le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées au premier alinéa, à l'exception des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût de remplacement à l'identique, - des impôts dont le redevable, en vertu de la loi, est le bailleur et/ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, notamment la contribution économique territoriale, toutes autres taxes ou redevances à l'exception de la **taxe foncière, de la taxe additionnelle à la taxe foncière, et des impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble, ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement.**

Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes personnelles afférentes à son occupation des lieux, et à son exploitation commerciale dans lesdits lieux, afin que la responsabilité du bailleur ne soit jamais recherchée, et en justifier à toutes réquisitions du bailleur, notamment en fin de bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers et matériels.

## **Article 6. Assurances**

Le preneur devra faire assurer et faire tenir constamment assurés contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son fonds de commerce, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toutes réquisitions du bailleur.

## **Article 7. Cession – sous-location**

Le preneur ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie, même à titre gratuit, les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

Le preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement, de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit en dehors du bailleur.

Pour plus de sécurité, le preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du bailleur soit entièrement dérogée.

### Article 13. Loyer

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un **loyer annuel en principal, de 7380,00 € HT soit 8 856,00 € TTC – sept mille trois cent quatre-vingt euros hors taxes, soit, par mois, 615,00 € HT soit 738,00 € TTC – six cent quinze euros hors taxes** que le preneur s'oblige à payer aux mains du bailleur ou de son mandataire, en leur domicile ou tout autre endroit indiqué par eux, mensuellement et d'avance au plus tard le 1er de chaque mois, **et ce, à compter du 15 janvier 2022.**

Afin d'aider à l'installation des commerces et compte tenu de la situation sanitaire COVID, le bailleur porte les trois premiers mois de loyer (janvier, février et mars 2022) à 1€

Le premier paiement interviendra le 15 avril 2022 (mars 2022)

Le loyer est assujéti à la TVA au taux de 20 % à la charge du preneur.

En sus du loyer, le preneur prendra directement à sa charge et/ou remboursera au bailleur sa quote-part des charges et prestations résultant de l'occupation des lieux loués, selon la répartition des charges stipulée à l'article 5.2. Les charges devront être réglées au bailleur sur présentation de la facture correspondante et dans les quinze jours de cette présentation.

### Article 14. Révision de loyer

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

Cette indexation interviendra chaque année au **1<sup>er</sup> janvier**, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2022, sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, valeur 119,70.

L'indice de comparaison servant à la révision du loyer en application de la présente clause de révision sera celui du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année de révision.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, la révision serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut, le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, le coût de construction à l'échelle nationale.

### Article 15. Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur verse au bailleur ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de **615 € (six cent quinze euros)** à titre de dépôt de garantie correspondant à un terme de loyer.

Envoyé en préfecture le 13/01/2022

Reçu en préfecture le 13/01/2022

Affiché le 17/01/2022

ID : 084-218400828-20220106-D2022\_01-AI

A l'expiration du bail, cette somme sera restituée au preneur, déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit, et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

#### **Article 16. Clause résolutoire**

A défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte, ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter, faits à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause, restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu, en vertu d'une simple Ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

#### **Article 17. Frais**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur ainsi qu'il s'y oblige.

#### **Article 18. Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège social, sus indiqués.

Fait à

En deux exemplaires,

Le

Le Bailleur

Le Preneur