

**HALLETTE N° PLACE DU VIEUX-MARCHE**  
**BAIL COMMERCIAL**

o o o

**DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES**  
**SERVICE DE L'ACTION ET DU CONSEIL JURIDIQUES**

**ENTRE :**

La Ville de ROUEN représentée par....., Adjoint au Maire de ladite Ville, agissant au nom et pour le compte de celle-ci, en vertu de l'arrêté de Monsieur le Maire portant délégation en date du 5 avril 2014 et de la décision du .....autorisant la signature du présent bail,

ci-après dénommée la Ville,

**D'UNE PART,**

**ET :**

M....., agissant au nom et pour le compte de la société dénommée « .....», immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro....., et domiciliée à la hallette n° place du Vieux-Marché,

ci-après dénommés les preneurs,

**D'AUTRE PART,**

**IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT:**

La Ville est propriétaire des hallettes situées place du Vieux-marché, au nombre de dix, affectées à usage commercial et cadastrées en section BE.

**SERA COMPLETE POUR CHAQUE EXPLOITANT**

**Il est précisé que l'exploitant est tenu de respecter les clauses du règlement des hallettes annexé au présent bail.**

**Article 1 - DESIGNATION**

La Ville met à disposition de M..... la hallette n° .. située place du Vieux-marché, cadastrée en section BE.

Cette hallette a une superficie de .....m<sup>2</sup> et est affectée à usage commercial.

**Article 2 – DESTINATION**

La hallette accueille une activité de commerce.....

Toute autre occupation doit être soumise à l'approbation préalable et écrite de la Ville.

Il est rappelé que l'exploitation permanente d'un fonds de commerce constitue une condition essentielle et déterminante de la validité du présent bail.

**Article 3 – DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir à compter du.....

Il est régi par les articles L.145-1et suivants du code de commerce modifié par la loi n°2008-776 du 4 août 2008, le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 pour les articles non codifiés et le décret n°2008-1139 du 4 novembre 2008.

**Article 4 - LOYER**

4.1 - Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de .....€ que les preneurs s'obligent à payer d'avance mensuellement auprès de Monsieur le Trésorier Principal Municipal 110/112, avenue du Mont-Riboudet à Rouen, au vu des avis à payer qui leur seront adressés.

4.2 - Le montant du loyer sera indexé chaque année à la date anniversaire du présent bail dans les conditions mentionnées à l'article 5 du règlement des hallettes.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

4.3 – En cas de modification notable de l'environnement commercial, les parties se réservent le droit de procéder à une révision triennale du montant du loyer.

## **Article 5 - CONDITIONS GENERALES**

5.1 – Les preneurs prennent les lieux loués en l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger aucun travaux ni remise en état par le bailleur. Ils déclarent être informés de l'état effectif des lieux et les connaître parfaitement. Ils contractent donc en pleine connaissance de cause et ne pourront élever aucune réclamation ni exiger aucune réparation ou remise en état.

5.2 – Les preneurs devront maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de la profession. Ils devront 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.

5.3 – Les preneurs ne peuvent 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. Les preneurs sont autorisés à domicilier leur société dans les locaux loués.

Ils ne peuvent céder leur droit au présent bail, sans avoir obtenu au préalable l'accord express et écrit du bailleur. Dans le cas d'une cession du fonds de commerce, le bailleur devra être appelé à ladite cession.

Les preneurs resteront garants, conjointement et solidairement avec leur cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement du loyer et des charges, échus ou à échoir, et de l'exécution du présent bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par les preneurs.

En outre, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, au profit du bailleur, des obligations nées du bail, et notamment de tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

Toute modification de l'état des preneurs devra immédiatement être signalée par écrit au bailleur.

5.4 – Ils sont tenus de faire leur affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de leur activité sans que la Ville puisse être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

5.5 – Ils se conformeront aux règles d'utilisation et consignes de sécurité prescrites par la Ville ainsi qu'aux clauses du règlement des hallettes annexé au présent bail.

5.6 – Ils devront faire leur affaire personnelle à leurs 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 les bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où la Ville aurait à payer des sommes quelconques du fait des locataires, ceux-ci seraient tenus de les lui rembourser sans délai.

5.7 – Les preneurs ne devront pas embarrasser ou occuper les parties d'immeuble non comprises dans la location ni les chemins d'accès et trottoirs, à moins d'en avoir obtenu l'autorisation de la Ville.

## **Article 6 - POLICE - HYGIENE - SECURITE**

Les preneurs s'engagent à se conformer rigoureusement aux lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité et, le cas échéant, le code du travail, et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à leur activité, de sorte que la Ville ne puisse être ni recherchée, ni inquiétée.

Les preneurs feront leur affaire personnelle de la conformité permanente des lieux mis à sa disposition avec leur activité et plus particulièrement avec les lois, règlements ou prescriptions administratives en vigueur ou à venir en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité des personnes, ainsi qu'il est également précisé à l'article 9 du règlement des hallettes.

## **Article 7 - RESPONSABILITE - ASSURANCE**

### **7.1 - Responsabilité**

Les preneurs assument la pleine et entière responsabilité des personnes et activités accueillies.

Les preneurs répondent seuls des dommages de toute nature subis par les personnels, les publics accueillis ou les tiers et notamment des dommages aux personnes résultant du non respect des règles d'hygiène et de sécurité visées à l'article 6 des présentes ; il est expressément convenu que la Ville ne peut être inquiétée ou voir sa responsabilité recherchée à ce sujet.

Il est également convenu d'une façon expresse entre les preneurs et la Ville que celle-ci ne pourra à aucun titre être rendue responsable des vols dont ils pourraient être victimes dans les lieux loués.

### **7.2 - Assurances**

Les preneurs doivent souscrire une police d'assurance couvrant leur responsabilité et les risques de dommages matériels et corporels pouvant résulter des activités exercées.

Il leur appartient également de faire assurer, par une compagnie solvable, les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature causés par l'incendie, l'explosion, les dommages électriques, les dégâts des eaux, les bris de glace et le vol aux biens mobiliers et immobiliers mis à sa disposition.

La police souscrite couvrira leurs biens meubles, les activités pratiquées et leur responsabilité locative.

Les preneurs s'engagent à produire à toute réquisition de la Ville les attestations d'assurance correspondantes et à justifier du paiement des primes dès l'entrée en jouissance.

Ils font leur affaire personnelle de la souscription éventuelle d'un contrat d'assurances couvrant les pertes d'exploitation.

En cas de sinistre, les preneurs ne pourront réclamer à la Ville aucune indemnité pour privation de jouissance.

## **Article 8 – ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX**

### **8.1 – Entretien**

Les preneurs prennent la hallette en l'état et s'engagent à la maintenir en bon état permanent d'entretien pendant toute la durée de la mise à disposition. Ils assurent, à ce titre, l'ensemble des réparations locatives et d'entretien de quelque nature que ce soit et devront rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail.

La Ville, quant à elle, ne sera tenue qu'aux grosses réparations relatives au clos et au couvert.

Les preneurs, dans le cadre de leur obligation d'entretien, informent la Ville de toute détérioration ou anomalie et fait procéder aux réparations sans délai.

Ils seront également responsables de toutes réparations normalement à la charge du bailleur mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont les preneurs ont la charge comme indiqué ci-dessus, soit par des dégradations résultant de leur fait, du fait de leur personnel ou de leurs visiteurs.

### **8.2 – Transformations**

Les preneurs ne peuvent apporter aucune modification, démolition, ou réaliser quelque construction affectant le gros œuvre des locaux mis à leur disposition sans avoir préalablement obtenu l'accord écrit de la Ville.

Ces travaux seront effectués sous le contrôle de la Ville et à la charge des preneurs.

Les aménagements à caractère immobilier réalisés deviendront la propriété de la Ville sans qu'il y ait lieu au paiement d'une indemnité au terme du bail, la Ville se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais des preneurs.

### **8.3 – Travaux réalisés par la Ville**

Les preneurs devront souffrir sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux et réparations que la Ville jugerait nécessaire d'effectuer sans pouvoir réclamer aucune indemnité, quand bien même ces travaux dureraient plus de quarante jours.

## **Article 9 – CHARGES – FISCALITES**

### **9.1 - Charges**

Les preneur font leur affaire personnelle de tous abonnements en eau, électricité, téléphonie et acquittent les factures correspondant à leurs consommations.

Ils sont tenus au remboursement des charges récupérables telles que définies dans le Décret n°87-713 du 26 août 1987.

### **9.2 – Fiscalité**

Ils devront payer tous impôts, contributions ou taxes leur incombant. Ils rembourseront à la Ville la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

## **Article 10 – DESTRUCTION DES LIEUX LOUES**

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement 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 ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre les preneurs si la destruction peut être imputée à ces derniers.

## **Article 11 - RESILIATION DU BAIL – CLAUSE RESOLUTOIRE**

Se référer au règlement des hallettes (article 13).

## **Article 12 - EXPIRATION OU RENOUVELLEMENT DE BAIL**

L'expiration et le renouvellement du présent bail sont soumis aux conditions et modalités fixées par les articles L.145-1 et suivants du code de commerce modifiés par la loi n °2008-776 du 4 août 2008 et par le décret n°53-960 du 30 septembre 1953 pour les articles non codifiés.

L'exploitant est également soumis au règlement des hallettes (article 15).

**Article 13 – REMISE DES LOCAUX**

Se référer au règlement des hallettes (article 14).

La Ville se réserve le droit de procéder périodiquement à des visites des lieux mis à disposition afin de s'assurer du respect des règles résultant du présent bail.

**Article 14 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent contrat, les parties font élection de domicile :

- le bailleur, à l'Hôtel de Ville place du Général de Gaulle à ROUEN
- le preneur, place du Vieux-Marché – hallette n°

**Article 15 – LITIGES**

Les parties conviennent de mettre en oeuvre tous les moyens dont elles disposent pour résoudre de façon amiable tout litige qui pourrait survenir dans l'appréciation de ce contrat. Si toutefois un différend ne pouvait faire l'objet d'une conciliation entre les parties, il serait soumis au Tribunal de Commerce compétent.

Fait à Rouen, le

**Pour le Maire  
Par délégation**

**le(s) preneur(s)**