



VILLE DE MELUN  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 10/05/2023  
Reçu en préfecture le 10/05/2023  
Publié le  
ID : 077-217702885-20230509-202333BAIL-AR

## **DECISION DU MAIRE**

*Pour la signature d'un bail commercial dérogatoire avec Monsieur Yoann Majkowski (entreprise MEN'S 77 ACCESSOIRES) pour le local commercial sis 19 rue René Pouteau à Melun.*

2023.33

### **Le Maire de la Ville de MELUN**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.1111-1 et L.2122-22 ;

VU les articles L145-1 et L145-5 du Code du Commerce ;

VU la délibération n°2020.07.5.60 du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2020, donnant délégation de pouvoirs à Monsieur le Maire notamment pour décider de la conclusion du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

VU la délibération n°2019.06.41.148 du Conseil Municipal en date du 27 juin 2019 portant acquisition du local commercial sis 19 rue René Pouteau à Melun ;

VU la décision n° 2023.09 du 02 mars 2023, portant fixation d'un tarif unique des loyers du local commercial sis 19 rue René Pouteau à Melun le temps des travaux de rénovation de la rue René Pouteau ;

VU l'appel à candidature et notamment son cahier des charges publié depuis le 27 août 2019 ;

VU la liste des candidats retenus par décision de la commission de sélection en date du 10 octobre 2022 ;

VU le bail commercial dérogatoire ci-annexé ;

**CONSIDERANT** que la Commune de Melun est propriétaire du local commercial et d'une place de parking sis 19 rue René Pouteau à Melun ;

**CONSIDERANT** que ce local commercial accueille une « boutique éphémère », boutique mise à disposition de commerçants, artisans ou créateurs, pour de courtes durées dans une logique événementielle, saisonnière ou d'expérimentation ;

**CONSIDERANT** la candidature de Monsieur Yoann Majkowski (entreprise MEN'S 77 ACCESSOIRES), 6b rue Sainte Fare 77390 GUIGNE ;

**CONSIDERANT** l'intérêt du projet présenté par MEN'S 77 ACCESSOIRES), permettant de favoriser la dynamique commerciale en centre-ville ;

**CONSIDERANT** que la commission de sélection a sélectionné ce projet commercial au vu des différents critères retenus dans le cahier des charges de l'appel à candidature ;

**CONSIDERANT** qu'en application des articles susvisés, il peut être procédé à la signature d'un bail commercial dérogatoire dans sa durée entre Monsieur Yoann Majkowski (entreprise MEN'S 77 ACCESSOIRES), 6b rue Sainte Fare 77390 GUIGNE et la Ville de Melun ;

**CONSIDERANT** que pour maintenir l'attractivité de la rue René Pouteau le temps des travaux, il a été acté par la décision susvisée de fixer à 175€ le loyer des baux signés avec les différents occupants de la « boutique éphémère » durant cette période ;

**DECIDE :**

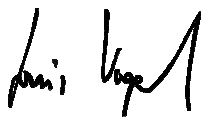
**DE SIGNER** avec Monsieur Yoann Majkowski (entreprise MEN'S 77 ACCESSOIRES), le bail commercial dérogatoire ci-annexé, du 01/05/2023 au 08/05/2023, pour le local sis 19 rue René Pouteau à Melun.

**DE FIXER** le loyer à 175 € toute charge comprise.

**DE FIXER** le dépôt de garantie à 500 €.

**Fait à Melun, le 09/05/2023**

**Le Maire**



**Louis Vogel**



# BAIL COMMERCIAL DEROGATOIRE

## ENTRE LES SOUSIGNES,

**La Ville de MELUN**, 16 rue Paul Doumer 77000 Melun, représentée par son Maire Monsieur Louis VOGEL,

Ci-après désignée le « Bailleur »  
**D'une part,**

**ET**

**MEN'S 77 ACCESSOIRES**, Monsieur Yoann Majkowski dont le siège social est 6b rue Sainte Fare 77390 GUGNE et immatriculée sous le numéro 791 045 214 00024

Ci-après désignée le « Preneur »  
**D'autre part,**

**Ci-après dénommées ensemble les « Parties »,**

## PREAMBULE

La Ville de Melun est propriétaire d'un local sis 19 rue René Pouteau à Melun. Ce local a été acquis dans le cadre de la redynamisation du centre-ville en lien avec le dispositif Action Cœur de Ville.

A cet effet, une réflexion a été menée sur l'utilisation du local et il est convenu par délibération du Conseil Municipal n°2019.06.41.148 en date du 27 juin 2019 de créer une « boutique éphémère ». Ce magasin éphémère se définit comme une boutique mise à disposition de commerçants, artisans ou créateurs, pour de courtes durées afin de répondre à une logique événementielle, à une saisonnalité des ventes ou encore à la volonté de tester un nouveau concept.

Dans ces conditions, il convient de définir les conditions et modalités de cette mise à disposition.

Ainsi le Bailleur donne à bail à loyer pour une courte durée, dans le cadre des dispositions de l'article L.145-5 du Code du Commerce, au Preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit et qui appartiennent au domaine privé du Bailleur.



**Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :**

**Article 1. - Dérogation au statut des baux commerciaux**

Par les présentes, le Bailleur donne à bail dérogatoire, conformément aux dispositions de l'article L.145-5 du Code de Commerce, au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés.

Les parties conviennent par la présente de déroger aux statuts des baux commerciaux notamment sur la durée. En conséquence, le preneur ne pourra en aucun cas bénéficier du droit au renouvellement ni à une indemnité d'éviction.

**Article 2. – Désignation**

**- Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :**

Dans un ensemble immobilier situé à MELUN (SEINE-ET-MARNE) 19 rue René Pouteau, parcelle cadastrée section AT n° 135.

**- Désignation des BIENS :**

Le local sis au rez-de-chaussée, dépendant de l'ensemble immobilier susvisé, est composé de :

- Une surface de vente et une cabine d'essayage PMR,
- Une surface de réserve pouvant accueillir 3 cabines d'essayage,
- Un sanitaire avec point d'eau,
- Un bureau

Pour une superficie totale privative d'environ 57 m<sup>2</sup>.

Une place de parking située à l'arrière du local commercial.

Cet ensemble constitue les lots suivants 102, 112, 133, 134 et 141 issus de l'état descriptif de division des immeubles auxquels sont attachés respectivement 37 millièmes, 6 millièmes, 19 millièmes, 13 millièmes et 2 millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir visités et examinés en vue des présentes sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation et déclare les accepter en l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'entendent et comportent avec leur dépendance.

**Article 3. – Destination - Utilisation des lieux**

Le Preneur n'exercera dans les lieux que les activités telles que définies dans les statuts de la société à savoir :

- Autre activité récréatives et de loisirs.

Le preneur déclare avoir les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité.

L'exercice des activités sus-indiquées s'effectuera à l'exclusion de toute autre activité et de tout autre usage.

Le preneur ne pourra, sous aucun prétexte, modifier cette destination ou changer la nature du commerce exploité dans les locaux loués, ni même adjoindre à ce commerce des activités



connexes ou complémentaires. Le preneur ne pourra effectuer de travaux dans le local sans l'accord exprès du bailleur.

#### **Article 4. – Durée du bail**

La location sera consentie à compter du 1<sup>er</sup> au 8 mai 2023.

La durée du présent bail telle que stipulée ci-dessus est ferme.

#### **Article 5. – Loyer**

La présente location sera consentie moyennant un loyer principal pour la durée de la location de 175 € (CENT-SOIXANTE QUINZE EUROS) toutes taxes et toutes charges comprises.

Le loyer comprend :

- La mise à disposition du local,
- Les abonnements et frais liés aux fluides (eau, électricité, internet, ...),
- Les impôts locaux,
- La mise à disposition du matériel mobilier tel que défini par l'état détaillé annexé aux présentes.

Le montant du loyer sera payable à réception d'un titre de recettes émis par la Ville au premier jour de location et transmis par le Trésor Public.

En cas d'annulation non justifiée ou en cas de non exploitation constatée du local, le paiement d'un loyer reste dû.

#### **Article 6. – Dépôt de garantie**

Le Preneur verse au Bailleur en contrepartie d'une attestation la somme de 500,00 € (cinq cents euros), à titre de dépôt de garantie, en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur.

Elle sera restituée au Preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, production par le Preneur du règlement de ces contributions, taxes ou droits quelconques.

#### **Article 7. – Impôts et Charges locatives**

Les locaux faisant l'objet d'une mise à disposition de type « clés en mains », les impôts et charges ne feront pas l'objet d'une facturation supplémentaire.

#### **Article 8. – État des lieux**

Le Preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance sans pouvoir prétendre à aucune réparation et aucun aménagement. Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties lors de la remise des clés. Un exemplaire sera annexé au présent bail.

Lors de la restitution des locaux au Bailleur, un état des lieux devra également être établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles.



A défaut de l'établissement de l'état des lieux (d'entrée ou de sortie) selon les conditions susvisées, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais exclusifs de la Partie défaillante.

## **Article 9. – Obligations du Preneur**

9-1 : Le Preneur devra entretenir les lieux loués, pendant toute la durée du bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien et supportera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, exception faite des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil. Il devra les rendre tels en fin de bail.

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur ou de voûte, aucune construction ou addition.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation ou détérioration des lieux loués. A défaut, il supportera les éventuelles conséquences de sa carence.

Toutes les constructions et tous les travaux, embellissements et décors sont interdits.

Le Preneur souffrira, pendant toute la durée du bail, sans indemnité, l'exécution de tous les travaux, quelle que soit leur importance ou leur durée nécessaires dans les lieux loués ou dans les immeubles voisins, et ce même si la durée des travaux excédait la durée du présent bail. En cas de travaux effectués par le Bailleur, le Preneur s'engage à déposer et à entreposer tous les meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, faux-plafonds, installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de ces travaux.

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de matériels et d'objets mobiliers, en quantité et de valeur suffisante, pour répondre de l'exécution des conditions du bail.

Si les lieux loués venaient 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 des lieux loués, soit le présent bail sera résilié sans indemnité, sans préjudice pour le Bailleur de son droit éventuel contre le Preneur si la destruction est imputable à ce dernier, soit le loyer réduit à concurrence de la surface inutilisable, ce à la demande de l'une ou l'autre des parties.

Aucune autre indemnité ne sera due par le Bailleur au Preneur au titre de la privation de jouissance, perte d'exploitation ou à tout autre titre.

9-2 : Le Preneur ne pourra rien faire qui puisse porter un trouble de jouissance ni par lui ni par son personnel. Il devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son activité, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel, ou de ses visiteurs ou de toute autre manière.

Le locataire s'engage donc à ne pas nuire à la tranquillité du voisinage, à ne pas porter atteinte à l'ordre public, sa responsabilité étant directement engagée en cas de plaintes ou de réclamations.

Si le locataire souhaite installer un chevalet et/ou une terrasse au droit de la boutique, il devra le mentionner dans son dossier de candidature. Le mobilier doit être qualitatif et sobre. La Ville se réserve le droit de refuser cette demande d'installation.



9-3 : Concernant les parties communes de l'immeuble, ainsi que les installations collectives, le Preneur s'engage à prendre à sa charge leur remise en état si des dégradations sont de son fait ou du fait des membres de son personnel voire de clients ou de visiteurs. Le preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage. Le Preneur respectera le règlement de copropriété.

9-4 : Le Preneur ne pourra pas installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux. Seule une vitrophanie sur la vitrine pourra faire l'objet d'une autorisation expresse et préalable du Bailleur.

9-5 : Le preneur devra restituer les locaux en bon état tant en termes de propreté qu'en termes de réparations locatives. Le mobilier et les aménagements mis à disposition devront être restitués en bon état et dans leur intégralité. Le locataire s'engage à faire le ménage de la boutique à son départ et à la restituer dans le même état que lors de son arrivée.

9-6 : Le preneur s'engage à respecter les horaires minimums d'ouverture suivants :

- Du mardi au samedi de 10h à 19h, sans interruption. Le locataire peut élargir ses jours et horaires d'ouverture s'il le souhaite mais doit impérativement être présent et en informer le bailleur.
- Lors de manifestations commerciales organisées par la municipalité, par des associations ou par l'association de commerçants (UNICOM), le locataire s'engage à maintenir la boutique ouverte aux mêmes horaires que ces manifestations comme par exemple les dimanches de décembre et lors des braderies du centre-ville.

9-7 : Les locations se déroulent du mardi au lundi. Ainsi, le preneur en place doit vider le local au plus tard le lundi. Un état des lieux de sortie sera réalisé. Le mardi matin, le local doit être libre de toute occupation pour permettre au futur locataire de prendre possession des lieux pour une ouverture le mercredi matin au plus tard.

9-8 : Le jour de l'aménagement, le preneur doit obligatoirement déposer son matériel et ses marchandises avant 11h, le stationnement étant réglementé, ce dépôt s'effectuera pendant 20 minutes maximum avec présentation d'un disque bleu et le véhicule devra être enlevé au plus tard à 11h. Le preneur devra fournir le numéro de la plaque d'immatriculation afin d'en informer la Police Municipale. Pendant, la période de location, le preneur pourra approvisionner la boutique jusqu'à 11h. Une place de parking étant à disposition à l'arrière du local commercial, le Preneur pourra y stationner pour effectuer ses livraisons.

9-9 : Le preneur s'engage à communiquer sur sa présence dans la boutique en mentionnant *a minima* : la Ville, la rue, les jours et les horaires d'ouverture. Lorsqu'il s'y déroule des animations en centre-ville durant la période de location, le locataire s'engage à les communiquer sur ses supports de communication

9-10 : Le preneur s'engage à être présent durant toute la durée du bail.



## **Article 10. – Assurances**

Le Preneur s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, destinées à couvrir pendant toute la durée du bail notamment :

- le risque responsabilité civile locative, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait de l'immeuble, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage etc.) soit du fait des préposés du Preneur,
- tous les aménagements existants et mis à sa disposition dans les lieux loués, les objets, mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant ou appartenant au Bailleur les garnissant contre l'incendie, le vol, le dégât des eaux, les courts circuits, le recours des voisins, les explosions et tous autres risques généralement assurés.

Le Preneur s'engage également à souscrire une assurance responsabilité civile « organisateurs d'évènements ».

Le Preneur devra fournir au Bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il devra supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur ou aux autres Preneurs ou copropriétaires. Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur.

## **Article 11. – Solidarité – Indivisibilité**

Les co-preneurs sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du Bailleur au paiement des loyers dus en application du présent bail. En outre, le congé délivré par l'un des Preneurs ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti, pendant toute la durée du présent bail. Le Preneur parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période.

## **Article 12. – Responsabilité et recours**

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou en réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dans l'immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
- En cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe. Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes les diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides.
- En cas de dégâts causés aux lieux loués et/ou à tous éléments mobiliers d'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidités ou autres circonstances.
- En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général.





- En cas d'expropriation totale ou partielle des lieux loués ou de mise à l'alignement de l'immeuble, toute action devant être exercée par le Preneur directement à l'égard de l'Administration ou de l'autorité responsable.
- En cas d'accidents survenus dans les lieux loués ou dans l'immeuble pendant le cours du bail, qu'elle qu'en soit la cause ; de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

### **Article 13. – Cessions – Sous-location**

Il est interdit au Preneur de céder son bail, de sous-louer, de consentir une location-gérance de son fonds de commerce ou de prêter les lieux loués, même temporairement, en totalité ou en partie sous quelque forme que ce soit, gratuitement ou contre rémunération.

### **Article 14. – Clause résolutoire**

14-1 : À défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, lesquelles sont toutes de rigueur, ou à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer, accessoires et charges et un mois après un commandement de payer resté infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit à la demande du Bailleur.

En cas de fermeture du fonds de commerce ou d'arrêt de l'exploitation ainsi qu'en en cas de dissolution amiable, le présent bail sera également résilié de plein droit.

Si le Preneur refusait de libérer les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, le Preneur acceptant que l'ordonnance soit exécutoire sur minute et nonobstant appel.

14-2 : En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur. Les frais en résultant feront l'objet de l'émission d'un titre de recette à l'encontre du Preneur.

14-3 : A défaut de paiement de quelques sommes restant dues en vertu du présent bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayé sera, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter d'une mise en demeure de payer lesdites sommes majorées de 10 % à titre de pénalité, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire. De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus.

14-4 : En cas de maintien dans les lieux loués du Preneur après résiliation de plein droit ou judiciaire pour quelque cause que ce soit, l'indemnité d'occupation à la charge du Preneur sera établie forfaitairement sur la base du loyer payé pour la durée de l'occupation majorée de 50 %, outre tous accessoires du loyer.

### **Article 15 – Frais de timbre et droit au bail**

Les frais de timbre et les droits de bail seront supportés par le Preneur.



## **Article 16. – Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur fait élection de domicile en l'Hôtel de Ville et le Preneur en les lieux loués où tous les actes seront valablement signifiés.

## **Article 17. – Annexes**

Font partie intégrante du présent bail, les annexes suivantes :

- ESRIS en date du 23 septembre 2019
- DPE en date du 5 février 2019
- Diagnostic Technique Amiante Parties privatives en date du 6 février 2019
- Règlement de copropriété en date du 25 octobre 1978
- Loi Carrez en date du 6 février 2019
- L'état détaillé des objets mobiliers mis à disposition (état des lieux)

Fait à Melun

Le

En 2 exemplaires

Le Preneur

Yoann Majkowski

Le Bailleur,  
Pour la Ville de Melun

L'Adjointe Déléguée,  
Catherine Stentelaire