

DEPARTEMENT
SEINE & MARNE
ARRONDISSEMENT
FONTAINEBLEAU
CANTON
NEMOURS
COMMUNE
NEMOURS

N° D.2025.55
Du 04/06/2025
Code nomenclature 3.31

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté - Egalité - Fraternité

DECISION DU MAIRE

RENOUVELLEMENT DU BAIL CIVIL
EN DATE DU 30/09/2021

Le Maire de Nemours, Valérie LACROUTE,

VU :

- Les articles 1193, 1214 et 1215 du Code civil relatifs à la formation, à la modification et à la reconduction des contrats à durée déterminée,
- Le bail civil signé le 30 septembre 2021 entre la Commune et la société Immobilière Proxi,
- L'article 2 dudit bail prévoyant sa reconduction tacite pour une durée d'un an,

CONSIDERANT :

- Que dans le cadre de sa politique de redynamisation du centre-ville, la Commune a conclu un bail civil le 30 septembre 2021 avec la société Immobilière Proxi portant sur l'occupation du « Parking Antheaulme », comprenant 46 places de stationnement,
- Que ce bail est arrivé à échéance le 30 septembre 2024 et a été reconduit tacitement pour une durée d'un an conformément aux stipulations contractuelles,
- Que la société Carrefour Property, propriétaire du terrain sur lequel est implanté le magasin Carrefour Contact sis 88 rue de Paris à Nemours, envisage une restructuration de ses installations commerciales et souhaite récupérer la pleine jouissance de son foncier,
- Qu'il convient, dans cette perspective, d'acter la prorogation du bail civil par un avenant portant son terme au 30 octobre 2027, afin de garantir la sécurité juridique de l'occupation jusqu'à la mise en œuvre du projet précité,

DECIDE

Article 1 – D'approuver le projet d'avenant valant renouvellement du bail civil, en date du 30/09/2021 et d'autoriser Mme le Maire à le signer.

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20250604-DEC2025-55-CC
Date de réception préfecture : 12/06/2025

Fait à Nemours, le 12 JUIN 2025

Le Maire



Valérie LACROUTE



Date de transmission au représentant de l'Etat : 12 JUIN 2025

Date d'affichage : 12 JUIN 2025

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de MELUN, sis à 43 Rue du Général de Gaulle, case postale 8630, 77008 MELUN CEDEX, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr. Il peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Maire de NEMOURS, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

PROJET

AVENANT VALANT RENOUVELLEMENT DU BAIL CIVIL

EN DATE DU 30 SEPTEMBRE 2021

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La société **VILLES ET COMMERCE**S, Société en nom collectif, au capital social de 1.000 €, dont le siège social est sis à Massy (91300) – 93 Avenue de Paris-et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Evry sous le numéro 977 819 747,

Représentée par **Monsieur Abbes BELKAHIA**, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « le **Bailleur** »,

D'une part

Et

Mairie de NEMOURS, collectivité territoriale, dont le siège se situe au 39 Rue du Docteur Chopy – 77140 NEMOURS Cedex

Représentée par son Maire, **Madame Valérie LACROUTE** dûment habilitée à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « le **Preneur** »,

D'autre part

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés collectivement les « **Parties** » et chacun séparément une « **Partie** ».

IL EST TOUT D'ABORD RAPPELE CE QUI SUIIT

1. Par acte sous seings privé, en date du **30 septembre 2021**, la société **IMMOBILIERE PROXI** a donné à bail à la **Mairie de NEMOURS** sis à NEMOURS (77140) – 88 rue de Paris, rue Benoist, 46 places de parking et une voie de circulation (le tout tel que plus amplement décrit au plan ci-annexé : **ANNEXE 1**). Le bail a été consenti sous diverses charges, clauses et conditions que les Parties se dispensent de rappeler ici.
2. Le bail susvisé a été consenti pour une durée de **trois (3) années** qui a commencé à courir à compter du **1^{er} octobre 2021 pour se terminer le 30 septembre 2024**, moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de **15.000 € (quinze mille euros) Hors Taxes**, et moyennant diverses charges, clauses et conditions que les Parties se dispensent de rappeler déclarant bien les connaître.
3. Le bail en date du **30 septembre 2021** est ci-après dénommé le « **Bail** ».
4. Les Parties ont souhaité renouveler le Bail rétroactivement à compter du **1^{er} octobre 2024**. La société **VILLES ET COMMERCE** venant aux droits de la société **IMMOBILIERE PROXY** dans le cadre d'un apport d'actif par cette dernière au bénéfice de la société **VILLES ET COMMERCE** en date du 30 novembre 2023.
5. En conséquence, les Parties elles se sont rapprochées afin de conclure le présent avenant (ci-après « **l'Avenant de Renouvellement** »).

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1. Définitions

Les termes du présent Avenant Renouvellement commençant par une majuscule et qui ne sont pas expressément définis aux présentes ont le sens qui leur est donné dans le Bail.

Article 2. Lieux Loués

Il est ici précisé que le présent Avenant de Renouvellement porte sur :

- Sis à NEMOURS (77140) – 88 rue de Paris, rue Benoist, 46 places de parking et une voie de circulation (le tout tel que plus amplement décrit au plan ci-annexé : **ANNEXE 1**) (ci-après les « **Lieux Loués** »).

Article 3. Destination des Lieux Loués

Le Preneur devra utiliser les Lieux Loués paisiblement à usage de places de stationnement exclusivement.

Le Preneur déclare que les Lieux Loués sont en bon état.

Article 4. Date d'effet - Durée

Le Bail est renouvelé pour une durée de **18 (dix) huit mois** qui commencera à courir à compter rétroactivement du **1^{er} octobre 2024** (ci-après la « **Durée Initiale** »).

A l'expiration de la Durée Initiale, soit le 31 mars 2026, sauf dénonciation par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception par l'une ou l'autre des Parties envoyée au moins 3 (trois) mois avant l'expiration de la Durée Initiale, le Bail sera renouvelé automatiquement pour une nouvelle durée de 18 (dix-huit) mois (ci-après le « **Premier Renouvellement** »).

A compter du Premier Renouvellement, chaque Partie pourra dénoncer le Bail moyennant un préavis de 3 (trois) mois par exploit de commissaire de justice et moyennant sans indemnités de part ni d'autre.

En tout état de cause, le Bail prendra fin automatiquement et sans formalités le **30 octobre 2027**. Soit 18 mois après le Premier Renouvellement.

Après le Premier Renouvellement, chaque Partie pourra demander le renouvellement du Bail par exploit de commissaire de justice et moyennant un préavis de 3 (trois) mois avant l'échéance contractuelle. La Partie ayant reçu la demande de renouvellement aura 3 (trois) mois pour accepter ou refuser ladite demande. Le silence valant refus.

Article 5. Loyer annuel de base

L'Avenant de Renouvellement est consenti moyennant un loyer annuel de **15.000 € (quinze mille euros)** Hors Taxes et Hors Charges à compter de la date de prise d'effet des présentes.

Ledit loyer étant soumis à la T.V.A au taux en vigueur.

Article 6. Loyer de renouvellement

Lors du prochain renouvellement, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative et ne pourra en tout état de cause être inférieur au montant du dernier loyer.

Article 7. Dépôt de garantie

Au jour de la signature des présentes, le montant du dépôt de garantie s'élève à la somme de **2.500 €** (deux mille cinq cents euros).

En conséquence, et pour réajustement du dépôt de garantie, le Preneur remet au Bailleur, au jour de la signature des présentes, la somme de 2.500 € (deux mille cinq cents euros).

Article 8. Sous-location

Le Preneur pourra sous-louer librement l'ensemble des places de stationnement mises à sa disposition ou partiellement, sans le consentement préalable et écrit du bailleur pour les besoins des riverains et excluant toute sous-location aux véhicules utilitaires. Dans une telle hypothèse, le Bailleur dispense le Preneur de l'inviter à concourir à l'**acte de sous-location**.

Le Preneur adressera au Bailleur une copie des contrats de sous-location à la première demande du bailleur.

Dans le cas où une sous-location serait consentie dans les conditions susvisées, le Preneur restera seul tenu des obligations au titre du Bail, la durée de la sous-location sera au plus égale à celle du Bail restant à courir et la sous-location prendra fin de plein droit et immédiatement au cas où le Bail viendrait prendre fin pour quelque raison que ce soit avant expiration de son terme contractuel.

De plus, dans le cas où une sous-location serait consentie dans les conditions susvisées, le sous-locataire devra se conformer à la seule destination réservée aux places de stationnement.

Article 9. Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail sans l'accord préalable du Bailleur.

Article 10. Etat Des Risques

Conformément aux dispositions des articles L. 125-5, L. 125-6, L. 125-7 et R. 125-26 du Code de l'Environnement, un état des risques, est annexé aux présentes (Annexe 2).

Le Preneur déclare s'être personnellement informé auprès des services compétents de l'administration des contraintes liées à la localisation du bien objet du Bail à l'intérieur de ce plan de protection. Il reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de ce plan par la lecture qu'il en a faite lui-même et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document et renonce à tout recours à l'encontre du Bailleur sur ce fondement.

Article 11. Notifications

Toute notification devra être envoyée aux adresses suivantes :

pour le Preneur : à l'adresse de la Mairie de NEMOURS ;

pour le Bailleur : Au siège social de CARREFOUR PROPERTY GESTION (tel que ressortant de l'extrait KBIS) – DIRECTION IMMOBILIER ILE-DE-FRANCE.

Article 12. Dispositions diverses

Toutes les autres clauses et conditions du Bail non modifiées par le présent Avenant de Renouvellement sont maintenues intégralement en vigueur et régiront les rapports des Parties pendant toute la durée du bail résultant du présent renouvellement.

Article 13. Signature électronique

Les Parties :

- reconnaissent que le présent Avenant de Renouvellement est conclu sous la forme d'un écrit électronique, conformément aux dispositions de l'article 1366 du Code civil, et signé électroniquement au moyen d'un procédé fiable d'identification mis en place par DocuSign garantissant le lien entre chaque signature avec le présent Acte auquel elles s'attachent, conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil ;
- reconnaissent que le présent Avenant de Renouvellement a la même force probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et qu'il pourra leur être valablement opposé ;
- reconnaissent à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent Avenant de Renouvellement par le service DocuSign (www.docusign.com) ;
- reconnaissent que (i) l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite dès lors que le présent Avenant de Renouvellement signé électroniquement est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, et que (ii) ce procédé permet à chaque Partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil.

Article 14. Annexes

Annexe A : Pouvoir du Bailleur

Annexe 1 : Plan des Lieux Loués

Annexe 2 : Etat des Risques

Fait en un exemplaire original électronique

Pour le Bailleur

Pour le Preneur