

COMMUNE DE VAUREAL

DECISION N° 2026/53

NOMENCLATURE ACTES : 3.6.1 Autre acte de gestion du domaine privé

Le Maire de la Commune de Vauréal,

VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2122-22 relatif aux délégations du Conseil municipal au Maire,

VU la délibération n° 2/03/2026 du Conseil municipal en date du 21 mars 2026 relative aux compétences déléguées par le Conseil municipal à Monsieur le Maire,

VU l'article L.2122-18 du code général des collectivités territoriales autorisant le Maire à déléguer par arrêté une partie de ses fonctions à un adjoint, dans un souci de bonne administration locale,

VU l'arrêté n° 104/2026/AG donnant délégation à Monsieur Florent NGUYEN pour signer les décisions et contrats ayant trait au secteur de l'animation et du développement commercial,

VU l'article L.2241-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la gestion du domaine privé des personnes publiques,

CONSIDERANT la volonté de la commune de Vauréal, dans le cadre du projet de « La Cour des Arts », de louer des ateliers à des artisans,

CONSIDERANT la délibération n° 5.1/06/2017 prise au Conseil municipal du 20 juin 2017, fixant le montant des loyers à 71,40 €/m²/an H.T.H.C,

CONSIDERANT la révision du montant du loyer, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, suivant les variations de l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE,

DECIDE,

ARTICLE 1 - De signer un bail commercial de courte durée avec Monsieur Olivier PATARD (793 239 864 00010), sis Cour des Arts 8/10 rue Nationale 95490 Vauréal.

ARTICLE 2 – L'objet du contrat consiste en la mise en location de l'atelier H (superficie de 42,25 m²) pour une activité de restauration de mobiliers anciens, à compter du 01 août 2026 jusqu'au 31 juillet 2029.

ARTICLE 3 – Le loyer mensuel est de 397,50 € (trois cent quatre-vingt-dix-sept euros et cinquante centimes) H.T, auquel il convient d'ajouter les provisions sur charges communes locatives mensuelles de 27,51 € (vingt-sept euros et cinquante et un centimes).

ARTICLE 4 - La recette annuelle est prévue au budget prévisionnel 2026 de DEVP, chapitre 75.

ARTICLE 5 : La présente décision pourra être contestée dans un délai de deux mois, à compter de sa réception par le représentant de l'Etat ainsi que de sa notification à la personne intéressée ou de sa mise en ligne pour tout tiers ayant un intérêt à agir :

- par un recours gracieux, à adresser à Monsieur le Maire de Vauréal ;
- par un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise ;
- par la saisine du Préfet du Val d'Oise, en application de l'article L.2131-8 du code général des collectivités territoriales.

Fait à Vauréal, le 24 août 2026

**Pour Monsieur le Maire de Vauréal,
Par délégation,**

**Conseiller municipal
Délégué au Commerce,**

Florent NGUYEN



Date exécutoire :

.....
2 8 AOUT 2026

Date de notification :

.....
2 8 AOUT 2026

Date de publication en ligne :

.....
2 8 AOUT 2026

BAIL COMMERCIAL DE COURTE DUREE

Dénomination : Ville de Vauréal
Représentant : Monsieur Raphaël LANTERI, son maire
Coordonnées : 1 Place du Cœur Battant, 95490 Vauréal
SIRET : 219 506 375 00 316
Ci-après dénommé « Le Bailleur ».

Et

Nom, Prénom : Monsieur Olivier PATARD
Entité professionnelle : AMARANTIC
Coordonnées : 8^{me} nationale 95490 VAUREAL
SIRET : 793 239 864 00010
Ci-après dénommé « Le Preneur ».

Les parties se sont rapprochées et ont convenu ce qui suit :

Article 1 - Régime juridique :

Les parties conviennent d'un commun accord que le présent bail n'est pas soumis aux dispositions du statut général des baux commerciaux mais relève de l'article L 145-5 du code du commerce.

Dès lors, la présente convention est soumise aux dispositions du droit commun du louage, notamment aux articles 1714 et suivants du code civil.

Article 2 - Désignation des lieux loués :

Le bailleur s'engage à donner en location au preneur qui le reconnaît les locaux désignés ci-après. Le preneur reconnaît avoir visité les lieux avant la signature de la présente convention.

Désignation des locaux : le local loué de situe dans le pôle d'artisanat d'art « La Cour des Arts », sis 8/10 rue Nationale à Vauréal, cadastrée section AB parcelles 445 et 446, il s'agit du lot référencé **H**, d'une superficie de 42,25 m², **non ERP**.

Article 3 - Durée :

Le contrat est conclu pour une durée de 36 mois **à compter du 01 août 2026** pour s'achever **le 31 juillet 2029**.

Les parties entendant déroger, en toutes ses dispositions, aux statuts des baux commerciaux réglés par les articles L.145-1 et suivants du code de Commerce, le preneur ne pourra pas revendiquer les dispositions de ce décret pour solliciter un



renouvellement du présent bail. Ce dernier finira donc de plein droit à l'expiration du terme fixé, conformément à l'article 1737 du Code Civil, sans que le bailleur ait à signifier congé au locataire.

Article 4 – Destination des lieux :

Le local loué est destiné à l'activité d'artisanat d'art, **restauration de mobilier ancien**, sous respect des réglementations en vigueur.

Les parties conviennent d'un commun accord que les locaux seront affectés à l'activité ci-dessus mentionnée de façon exclusive, à l'exclusion de toute autre activité.

Article 5 – Résiliation :

Par le preneur

La résiliation du présent contrat par le locataire pourra intervenir à tout moment, après un préavis d'un (1) mois, à compter de l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Par le bailleur

Le bailleur pourra résilier ce bail de plein droit en cas de non-paiement du loyer à l'échéance après une mise en demeure restée sans effet pendant deux (2) mois, et dans les cas suivants :

- Utilisation du local non conforme à celles définies dans l'article 1
- Non-respect des dispositions des articles 2, 4, 11, 12 et 13
- Entretien insuffisant du local

En cas de maintien dans les locaux, passé le terme du présent contrat, le bailleur établira une mise en demeure de quitter les lieux au preneur devenu sans titre d'occupation.

Article 6 – Loyer et charges :

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de quatre mille sept cent soixante-dix euros quatre mille sept cent soixante-dix euros (**4770,00 EUR**) que le preneur s'oblige à payer au Trésor public en 12 termes égaux de trois cent quatre-vingt-dix-sept euros et cinquante centimes (**397,50 EUR**) chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge pour les espaces communs. Celle-ci comprend les prestations de nettoyage, d'électricité, d'eau et la taxe d'enlèvement d'ordure ménagère.

Le montant est calculé au prorata des surfaces occupées par le Preneur et du partage des espaces communs, soit 42,25 m² de surface privative auquel s'ajoute une quote-part de 3,70 % sur la surface de 164 m² dédiée aux espaces communs. Cette provision est fixée à trois cent trente euros et onze centimes (**330,11 EUR**) par an, soit vingt-sept euros et cinquante et un centimes (**27,51 EUR**) par mois.

Le preneur réglera directement les charges qui lui sont facturées personnellement au titre de prestations de fournitures ou services qu'il pourra solliciter (notamment

électricité, téléphone, maintenance, ou autres installations spécifiques à son activité et aux lieux loués).

Article 7 – Paiement :

Le loyer et la provision sur les charges sont payables à terme échu le 1^{er} de chaque mois :

- Soit par chèque postal ou bancaire à l'ordre du Trésor Public, adressé à :
CFIP Cergy Collectivités SC 208-03
1 rue Croix des Maheux 95098 CERGY PONTOISE CEDEX
BDF : 30001 00651 C9550000000 34
- Soit effectué par virement automatique chaque mois au Trésor Public :
RIB : 30001 00651 C9550000000 34
IBAN : FR82 3000 1006 51C9 5500 0000 034
BIC : BDFEFRPPCCT
- Soit en espèces à la Caisse du dit Trésorier

Le paiement devra intervenir au maximum dans les 30 jours qui suivent la réception de l'avis d'échéance émis par le Trésor Public. A défaut de paiement dans ces délais, le Trésor Public sera en droit d'appliquer des frais de poursuite.

Article 8 – Révisions :

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé automatiquement et sans aucune formalité de plein droit chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, suivant les variations de l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de référence, lors de la prise d'effet de présent bail, est le **1^{er} trimestre 2026**, valeur : **135,26**.

Lors de chaque révision annuelle, le loyer sera révisé sur la base du montant du loyer de l'année N-1, en fonction de l'indice ayant servi à réviser le loyer de l'année N-1 et de l'indice correspondant au même trimestre de l'année N.

Les parties conviennent d'un commun accord de trouver un indice de remplacement en cas de disparition de ces indices. L'indice de remplacement sera déterminé à dire d'expert, choisi ensemble par les parties. A défaut sur le nom de l'expert, la partie la plus diligente demandera la nomination de l'expert par voie judiciaire.

La provision sur les charges sera révisée annuellement au 1^{er} janvier de chaque année sur la base des consommations réelles de l'année n-1 dûment justifiées par la commune.

Article 9 – Dépôt de garantie :

Le preneur s'engage à verser un dépôt de garantie, non-productif d'intérêts, dont le montant est égal à deux mois de loyer, soit la somme de sept cent quatre-vingt-quinze euros (**795,00 EUR**) payés par virement ou par chèque à l'ordre du Trésor Public.

Ce dépôt de garantie sera remboursé au Preneur en fin de bail, après déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci serait rendu responsable par le fait du Preneur, à quelque titre que ce soit.

Article 10 - Risques naturels et technologiques :

Risques naturels et technologiques (article L 125-5 du code de l'environnement) :

Si les lieux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et technologiques ou dans une zone de sismicité, un état de ces risques est annexé au présent bail. Le cas échéant, si ces lieux ont subi des sinistres relevant de ce type de risques et ont donné lieu au versement d'une indemnité, leur liste est annexée au présent bail.

Le Bailleur déclare que la consultation sur les risques naturels et technologiques pour cette adresse s'avère négative. Les biens n'ont faits l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique.

Article 11 – Etat des locaux loués :

Le bailleur s'engage à tenir les locaux à disposition du preneur et à lui en assurer la jouissance paisible.

Aux termes des dispositions de l'article 606 du Code Civil, le bailleur s'engage à prendre en charge les grosses réparations des locaux.

Le bailleur s'engage à garantir le preneur contre les risques d'éviction et contre les vices cachés qui pourraient rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné.

Le bailleur s'interdit de faire de la concurrence déloyale en exerçant une activité similaire à celle du preneur, dans des locaux situés dans le même immeuble, que ceux du preneur.

Article 12 – Condition d'occupation :

Outre les autres obligations découlant du contrat, le preneur s'engage notamment :

- A prendre possession et occuper les lieux objet du présent contrat.
- A dresser avec le bailleur un état des lieux contradictoire permettant de rendre compte de l'état des locaux avant la remise des clés.
- A n'occuper que les lieux désignés à la présente convention.
- A respecter l'état des locaux et à en user en bon père de famille, en les conservant dans un état équivalent à celui dans lesquels ils se trouvaient avant son entrée dans les lieux.
- A respecter les autres occupants et voisins de l'immeuble et de leur assurer une jouissance paisible, ni de nuire à leur tranquillité.

- A acquitter l'ensemble des loyers et charges sans imputer une quelconque somme d'argent sur ceux-ci au titre d'une diminution pour interruption d'un service.
- A prendre une assurance contre les risques locatifs liés à l'usage des locaux et à délivrer sur simple demande, au bailleur une attestation d'assurance, apportant la preuve de la souscription et du paiement de la prime du contrat d'assurance, sur le bien objet de la location.
- A exercer son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.
- A ne pas stationner de véhicules dans la cour à l'exception du déchargement de matériel (30 mins).
- A ne pas travailler dans la cour sans autorisation expresse d'un représentant de la commune.

Article 13 – Travaux du preneur – changements et embellissements :

- Le preneur s'engage à n'effectuer aucuns travaux de modification substantielle (démolition, percement de mur, montage et démontage de cloison, etc.), sans le consentement expresse et par écrit de son bailleur.
- Toute création et/ou modification électrique devra faire l'objet d'une attestation de conformité aux règlements et normes de sécurité en vigueur. Cette attestation devra être réalisée par un professionnel habilité et sera fournie par le locataire à la fin de chaque travail effectué.

En cas d'inobservation de ces dispositions, le Bailleur se réserve le droit d'exiger le rétablissement immédiat des lieux loués dans leur état d'origine aux frais du Preneur, sans préjudice de la réparation des dommages éventuellement provoqués à cette occasion.

Les travaux s'ils sont autorisés par le Bailleur, devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur.

Le Preneur devra subir, sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité, tous les travaux que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués, qu'elles qu'en soient la nature et la durée.

Le Preneur devra déposer, à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux d'immeuble.

Concernant l'installation d'une enseigne nécessaire à l'exploitation de son activité commerciale, le preneur devra soumettre avant installation sa demande au bailleur pour approbation et aux services instructeurs.

Tous travaux d'embellissement et/ou d'amélioration de l'atelier (pose d'un évier, d'une évacuation d'eau, de prises électriques, de points de lumière, etc..) réalisés par le preneur resteront la propriété du bailleur en fin de bail, sans donner lieu pour le preneur à une quelconque indemnisation.

Le preneur s'engage à laisser un accès libre deux fois par an, au bailleur afin que ce dernier puisse venir constater le bon état des locaux, si nécessaire.

Article 14 – Exploitation - cession - sous-location :

Le preneur s'engage à occuper personnellement les locaux loués et ne pourra concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire sans l'accord exprès du bailleur.

A cet égard, il est rappelé que les présents locaux forment un tout unique et indivisible.

Article 15 – Clause résolutoire :

Si l'une des parties au présent contrat, ne respecte pas l'un des engagements stipulés aux présentes, la partie lésée pourra mettre fin de plein droit au présent contrat, passé un délai de 30 jours après l'envoi d'une mise en demeure restée sans effet.

En outre, en cas d'occupation sans titre postérieure à la résiliation ou à l'arrivée à terme du présent contrat, le bailleur pourra demander judiciairement la condamnation du preneur afin d'ordonner son expulsion.

Article 16 – Election de domicile :

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

- Le Bailleur : Hôtel de ville, 1 place du Cœur battant, 95490 Vauréal
- Le Preneur : Monsieur Olivier PATARD, 8 rue nationale, 95490 Vauréal

Fait à Vauréal, le 30 juillet 2026.
En 2 exemplaires

Le Bailleur

La Ville

Pour le Maire,
Par délégation,

Conseiller municipal délégué aux Commerces

Florent N'GUYEN



Le Preneur

