

SERVICES TECHNIQUES

VB/PB/TB

DECISION N° ST23-08212

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS DU MAIRE

Le MAIRE de VILLEPARISIS,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Commande Publique,

VU la délibération du conseil Municipal n°2022-01/02-01 en date du 15 février 2022 donnant délégation au Maire en vertu de l'article L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le 5^{ème} alinéa de ladite délibération surnommée,

CONSIDERANT la nécessité de conclure un bail commercial pour la location de locaux afin d'y établir les bureaux de la Direction des Services Techniques,

CONSIDERANT la proposition faite par la SCI A.M.I,



DECIDE

Article 1

De conclure un bail commercial ayant le numéro de contrat n°C202381 pour la location de bureaux situés au 9/11 avenue Jean Monnet – 77270 VILLEPARISIS avec la **SCI A.M.I - 69 allée François Arago - 93190 LIVRY-GARGAN, pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} septembre 2023, reconductible deux fois pour des périodes de trois ans.**

Article 2

Le loyer annuel est fixé à 33 000.00€ HT soit 39 600.00€ TTC (hors charges et taxes), révisable en cas de reconduction triennale. Le loyer mensuel est de 2 750.00€ HT (loyer principal) + 552.50€ HT (provision de charges et taxes foncière/bureau mentionnés dans l'article VIII du bail) **soit un loyer mensuel de 3 963.00€ TTC.**

Article 3

La Ville de Villeparisis versera la somme de 2 752.00€ TTC à titre de dépôt de garantie.

Article 4

Les dépenses relatives à ce contrat sont inscrites au budget Communal de l'exercice concerné.

Article 5

Le Maire est autorisé à signer toutes les pièces s'y rapportant.

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20230807-ST23_08212-AI
Date de télétransmission : 07/08/2023
Date de réception préfecture : 07/08/2023

Article 6

Madame la Directrice Générale des Services et le Comptable Public Assignataire de Meaux sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution de la présente décision qui sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet de Meaux, à Madame la Comptable des finances publiques de Meaux et portée à la connaissance du Conseil Municipal.

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 publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait à VILLEPARISIS, le 03/08/2023

La Directrice Générale des Services,

Valérie BESSIÈRE



Valérie Bessière

BAIL DE LOCAUX A USAGE COMMERCIAL

Entre les soussignées :

- **La société SCI A.M.I**, Société civile immobilière dont le siège social est 69 Allée François Arago 93190 Livry-Gargan, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY, sous le numéro 908 241 722, représentée aux présentes par Mr Merbah Hafid, dûment habilitée à l'effet d'agir aux présentes,

Ci-après dénommée "Le Bailleur",

D'une part,

ET :

- **La Ville de Villeparisis**, dont le siège social est 32 Rue de Ruzé, 77270 Villeparisis, sous le numéro SIREN 217 705 144, représentée aux présentes par Mr Frédéric BOUCHE, maire en exercice dûment habilité à l'effet d'agir aux présentes.

Ci-après dénommée "Le Preneur",

D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

I- Immeuble

Le Bailleur est propriétaire à 77270 VILLEPARISIS, 9/11, avenue Jean Monnet, d'un immeuble portant les références cadastrales suivantes :

- section A, numéro 148, lieudit 9-13 avenue Jean Monnet, 46 ares.

Le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre en location commerciale conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, les locaux ci-après désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes conventions.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20230807-ST23_08212-AI
Date de télétransmission : 07/08/2023
Date de réception préfecture : 07/08/2023

II- Bail commercial

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145 -1 et suivants et R. 145-3 à R. 145-33 du code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

III- Désignation de l'immeuble loué

Différents locaux à usage commercial dépendant d'un immeuble sis 11, avenue Jean Monnet à 77270 VILLEPARISIS, comprenant :

- Au premier étage, lot n° 2 un local comprenant 5 pièces, avec 1 point d'eau, 3 grandes pièces, avec 2 points d'eau, 1 cuisine et de deux toilettes.
Pour une superficie de 290.5 m².
- Au Rez de chaussée, une entrée de 14.34 m²
soit une surface totale 304.84 m²
- 7 places de stationnement.

IV- Renseignements concernant l'immeuble loué

Servitudes :

Le Bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

Renseignements d'urbanisme :

1 - Etat des risques naturels et technologiques - Le Bailleur déclare que l'immeuble objet du présent acte est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables.

En ce sens, un état des risques naturels et technologiques en date du 10 décembre 2020 a été fourni au Preneur et annexé au présent bail.

2 - Déclaration de sinistre - Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet du présent acte n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

V- Affectation des lieux loués

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage de bureaux et entreposage et pour l'exercice des activités entrant dans le cadre de son objet social.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

VI- Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3, 6, 9 années à compter du **01 Septembre 2023**

Le preneur aura la faculté d'y mettre fin à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé dans les conditions de forme et de délai prévues aux articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce.

Le présent bail se renouvellera conformément aux dispositions légales.

VII- Loyer

Le présent bail est consenti et accepté pour un loyer annuel (hors taxes) de **33000.00 euros**, payable mensuellement par virement et à terme à échoir, la première échéance étant fixée au **05 Septembre 2023**

Ce loyer sera majoré du montant de la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer.

Les parties conviennent expressément de soumettre le loyer fixé aux présentes à une clause d'échelle mobile.

A la date du 05 Mai de chaque période de trois ans suivant la date d'effet du bail, le loyer variera automatiquement sans que le Bailleur ou le Preneur ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation triennale et automatique sera fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction de l'I.N.S.E.E. ou, s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné au premier alinéa de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, publiés depuis la dernière révision du loyer ou depuis la date d'effet du bail s'agissant de la première révision.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics. A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie d'arbitrage ou judiciaire.

Les parties conviennent que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de leur volonté de contracter, sans laquelle le bail n'eût pas été conclu.

VIII- Charges

Outre le loyer le preneur remboursera au bailleur en acquittant chaque terme de loyer, la quote-part des charges et prestations, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, incombant à l'immeuble pour un montant total annuel de **2280 euros HT**.

Il acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, etc... Selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant, sans que le bailleur en soit responsable, y compris l'impôt foncier afférent aux locaux loués pour un montant total annuel de **3600 euros HT** et taxe bureau de **750 euros HT**.

IX- Paiement du loyer et des charges

Le loyer ainsi que les charges seront payés par virement exigible **le 05 de chaque mois**

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement la quittance.

X- Etat des lieux loués

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités.

XI- Entretien des locaux loués

Art. 1er. - Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail sans délai et à ses frais, les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou réparation qui s'avèreraient nécessaires, et qui sont à sa charge en vertu du présent bail.

Le Preneur devra notamment entretenir en bon état les ferrures, portes, fenêtres, devantures, verrières, vitrines, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations, etc. ces travaux d'entretien étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité.

Art. 2. - Le Preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

Art. 3. - Le Preneur devra avertir par écrit et sans retard le bailleur des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

Art. 4. - Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

Art. 5. - L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

XII- Travaux

A - Travaux que le Preneur doit subir

Art. 1er. - Le Preneur souffrira sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le Preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations, ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Art. 2. - Le Preneur supportera sans indemnité de la part du Bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

B - Travaux que le Preneur peut effectuer

Art. 3. - Le Preneur pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Il en sera de même de toute installation nouvelle de stores, bannes, marquises, vérandas ou autres en saillie.

Outre l'accord du Bailleur, le Preneur devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.

Art. 4. - Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront lors du départ du Preneur, ou de ses ayants cause, la propriété du Bailleur sans indemnité. Le Bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

XIII- Réparations

Art. 1er. - Le preneur aura à sa charge l'ensemble des réparations relatives aux lieux loués, y compris celles définies par l'article 606 du Code civil (réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs).

Art. 2. - Seront considérés comme des "réparations" au sens de la présente clause, la remise en état intégrale ou la réfection complète des installations ou équipements communs, dont la charge incombera en toute hypothèse au Preneur.

XIV- Obligations du Preneur

A - Destination des lieux

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice des activités autorisées par le présent contrat.

B - Obligations d'exploiter et de garnir les lieux

Le Preneur devra personnellement exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

C - Conditions de jouissance

Le Preneur devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soient troublées en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui par des appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Il devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance.

D. - Enseigne

Le Preneur pourra installer l'enseigne de son commerce au droit des locaux loués.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du Bailleur, sous réserve des autorisations administratives.

Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au Bailleur.

E. - Assurances

Le Preneur s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, effraction et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue, avec renonciation à recours réciproque. De renoncer et de faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le bailleur.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du Bailleur, avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Il déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera cette déclaration au Bailleur dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec demande d'accusé de réception.

Il devra, s'il y a lieu, acquitter toutes surprimes en raison de son activité ou de produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du Bailleur.

Le Preneur s'acquittera exactement des primes desdites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation du bail.

F. - Responsabilité, recours

Le Preneur ne pourra tenir en aucun cas le Bailleur pour responsable de tous vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer au Bailleur aucune indemnité, ni dommages et Intérêts, ni aucune diminution de loyer, à ce titre.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage.

G. - Visite des locaux

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants, en cas de résiliation de bail, pendant une période de 6 mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

XV- Cession - Sous-location

Cessions

Le preneur pourra librement céder ses droits au présent bail.

Sous-location

Le locataire aura le droit de sous-louer les locaux loués, pourvu que ce soit pour l'exercice de l'activité du bail principal, ou toute activité expressément autorisée par le bailleur.

Il est précisé toutefois que dans la commune intention des parties la présente location est indivisible. En conséquence, en cas de sous-location partielle, les sous-locataires ne pourront acquérir aucun droit direct à renouvellement à l'encontre du Bailleur.

XVI- Restitution des locaux

Art.1er. - Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Art. 2. - Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

À la demande du Bailleur, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

Art. 3.- Il sera procédé, en la présence du Preneur dûment convoqué, à l'état des lieux, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Art. 4. - Le Preneur sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à la première demande du Bailleur.

XVII- Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse ce jour au Bailleur, qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, une somme de **2750 euros**, à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

XVIII- Clause résolutoire

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

XIX- Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

XX- Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les locaux loués
- le Bailleur en son siège social

Fait à VILLEPARISIS
Le 01 Aout 2023
En deux exemplaires

Le Bailleur

Pour la SCI AMI

Mr Merbah Hafid

Mr MERBAH


Le Preneur

Ville de Villeparisis

La Directrice Générale des Services

Valérie BESSIÈRE

