

VILLEPARISIS

XV- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, le **Bailleur** élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes. En cas de déménagement, Il s'engage à communiquer au **Preneur** sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais. Le **Preneur** déclare élire domicile à l'adresse des Locaux.

XVI- FORCE MAJEURE

Les parties ne conviennent qu'aucune d'elles ne sera tenue pour responsable d'un manquement ou d'un retard dans l'exécution de ses obligations résultant d'un cas de force majeure, tel que défini par l'article 1218 du Code civil.

XVII- ANNEXES

Le présent bail comprend les annexes suivantes :

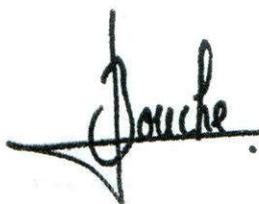
Etat des lieux

Fait à Villeparisis, le 12/06/2025, en 3 exemplaires originaux.

Signature du **Preneur** :

Direction de la Protection maternelle et infantile
et de la promotion de la santé
Sophie KRAJEWSKI
Directrice

Signature du **Bailleur** :




Signature du **Payeur** :

Pour le Président et par délégation,

La Vice-présidente en charge de
la petite enfance,



Charlotte BLANDIOT-FARIDE


VILLEPARISIS

Le Preneur devra s'acquitter exactement des primes ou cotisations d'assurance et devra justifier de cette assurance et de l'acquit des primes et cotisations au **Bailleur** sur simple demande de celui-ci. **Le Preneur** devra déclarer tout sinistre qui surviendrait aux Locaux, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmer cette déclaration au **Bailleur** dans les 2 jours suivants, le tout par lettre recommandée avec AR.

XII- RESPONSABILITES ET RECOURS

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

- en cas de vol, tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont **le Preneur** pourrait être victime dans les locaux. **Le Preneur** renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, **le Bailleur** n'assumant aucune obligation de surveillance,
- en cas d'irrégularités et/ou de dysfonctionnements des services de téléphonie, d'électricité, d'eau, de gaz, d'ascenseur, de climatisation, et de manière plus générale des services collectifs et autres équipements communs de l'immeuble ou propres aux Locaux,
- en cas de suppression ou modification des prestations communes,
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble et de tous tiers en général, **le**

Preneur renonçant notamment à tous recourt contre **le Bailleur** sur le fondement de l'article 1719 du Code civil, - en cas d'accidents survenant dans les locaux ou du fait des Locaux, quelle qu'en soit l'origine. Il prendra ainsi 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 recherché pour cela.

De plus, **le Preneur** fera son affaire personnelle, sans recours contre **le Bailleur**, de tous dégâts causés aux Locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, **le Preneur** ne pourra rien réclamer au **Bailleur**, tous les droits dudit **Preneur** étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

XIII- SOUS LOCATION ET CESSION DE DROIT AU BAIL

Toute sous-location, totale ou partielle, toute mise à disposition des Locaux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, et ce même à titre gratuit et temporaire, sont interdites.

XIV- FRAIS ET HONORAIRES

Le présent bail ne fait pas l'objet d'un enregistrement.

VILLEPARISIS

Le Preneur aura le droit, dans le respect des lois en vigueur et du règlement de copropriété s'il existe et/ou du cahier des charges du lotissement, d'installer à ses frais, dans le respect de l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure présentant sa dénomination et sa fonction. Il s'engage à s'acquitter de toute taxe pouvant être due dans le cadre de ces aménagements.

Lors de la restitution des biens, **le Preneur** devra remettre en parfait état la façade commerciale afin de faire disparaître toute trace des installations des supports publicitaires.

D'une manière générale, toutes les constructions, tous les travaux, les aménagements et les embellissements qui seraient faits par **le Preneur** resteront en fin de bail la propriété du **Bailleur** sans que **le Preneur** ne puisse demander d'indemnité. **Le Bailleur** pourra s'il le souhaite demander la remise des Locaux dans l'état initial où l'a trouvé **le Preneur** au début du présent bail.

D. Autres conditions

Le Preneur s'engage à :

- jouir des locaux conformément à sa destination et « en bon père de famille »,
- s'il y a lieu, respecter le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir eu connaissance,
- tenir constamment garni **Les Locaux** de matériel et mobiliers lui appartenant en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer, des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail, - ne rien faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux voisins,
- à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs,
- satisfaire à toutes les charges de balayage, d'éclairage, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et à toutes les charges dont les locataires sont ordinairement tenus.

Le Preneur devra laisser **le Bailleur**, son mandataire, ou toute personne autorisée par lui, entrer dans les locaux, pour s'assurer de son bon état au moins deux fois par an.

XI- ASSURANCES

Le bailleur s'engage à souscrire une assurance dommages-ouvrage avant le début de tout chantier de travaux structurels ou d'aménagements significatifs, comme le prévoit l'article L.242-1 du Code des assurances.

Le Preneur aura l'obligation de s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, et s'il y a lieu contre les risques locatifs spécifiques à son activité, pendant toute la durée du présent bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

La police d'assurance devra couvrir la reconstruction de l'immeuble du **Bailleur**, tous les aménagements apportés par **le Preneur** aux Locaux, le mobilier, les marchandises lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs éventuels et en particulier les pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle du fonds de commerce, les recours des voisins et également sa responsabilité civile envers tous tiers.

Le Preneur devra, le cas échéant, prendre à sa charge toutes les surprimes liées à son activité ou aux produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du **Bailleur** et/ou des autres locataires et voisins.

SK

CAF FB


VILLEPARISIS

X- ENTRETIEN – TRAVAUX – REPARATIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions suivantes que le **Preneur** s'oblige à fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au **Bailleur**.

A. Entretien, travaux et réparations à la charge du Bailleur :

Le **Bailleur** conservera exclusivement sa charge des grosses réparations nécessaires au « clos et couvert », telles que définies par l'article 606 du Code civil ainsi que les frais de ravalement, les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations.

B. Entretien, travaux, réparations à la charge du Preneur :

Pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, le **Preneur** devra entretenir les locaux en bon état d'entretien et de réparations quelles qu'en soient l'importance, à l'exclusion de celles que le **Bailleur** conserve à sa charge.

Le **Preneur** ne pourra rien faire ou laisser faire qui soit de nature à détériorer les locaux. Pour cela, il devra prévenir le **Bailleur**, sans délai, par lettre recommandée avec avis de réception, de toutes dégradations qui surviendraient dans les locaux et qui rendraient nécessaire l'intervention du **Bailleur** pour la réalisation de travaux lui incombant, sous peine d'en être personnellement tenu responsable et de devoir en assumer la réparation.

Il aura à sa charge tous les éventuels travaux rendus nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures quels qu'en soient la nature.

Le **Preneur** s'engage à effectuer dans les locaux les travaux de mises aux normes qui lui seraient prescrits par les autorités administratives, sans pour autant pouvoir prétendre à une quelconque indemnité à l'expiration du présent bail. En cas de défaut d'entretien, de non-exécution de travaux, de dégradations de son fait, du fait de son personnel ou de ses clients, le **Preneur** en supportera les réparations, et ce, y compris si elles sont visées à l'article 606 du Code civil et qui en seraient rendues nécessaires. Si cela est rendu nécessaire par la réalisation de travaux devant être réalisés par le **Bailleur**, il aura sa charge la dépose et la réinstallation d'enseignes et autres équipements.

À l'expiration du bail, le **Preneur** rendra le les locaux en bon état de réparation et d'entretien.

C. Aménagement des Locaux par le Preneur :

Le **Preneur** n'effectuera aucuns travaux de transformation ou de changement de destination des locaux sans avoir obtenu au préalable l'accord écrit du **Bailleur**. Le **Preneur** devra déposer à ses frais tous aménagements qu'il aurait réalisés et dont la dépose serait nécessaire par des réparations.

En cas d'accord du **Bailleur**, le **Preneur** devra effectuer les travaux sous sa seule responsabilité. Si cela semble nécessaire au **Bailleur**, les travaux devront être réalisés sous la surveillance d'un architecte ou d'un technicien habilité dont les honoraires resteront à la charge du **Preneur**, qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage lorsque la nature des travaux l'exige.

SH 


VILLEPARISIS

VI- REVISION DU LOYER

La révision du loyer prend effet à l'anniversaire du bail de façon systématique.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.

Le loyer pourra être révisé en cas de travaux d'amélioration effectués par le bailleur, dans les conditions prévues par la loi, à condition que ces travaux apportent une plus-value significative au preneur.

VII- TAXE

Le Preneur s'acquittera des taxes d'ordures ménagères payables en une fois au 1^{er} trimestre de chaque année auxquels il est ou sera assujéti personnellement. Il devra justifier de leur paiement au Bailleur et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

VIII- FORFAIT CHARGES

Le Payeur remboursera au Bailleur toutes les charges, quelle qu'en soit leur nature, y compris les frais d'entretien et/ou de réparation des parties communes afférentes tant aux Locaux qu'à l'immeuble dans lequel il se trouve. Le Payeur ne sera toutefois pas tenu de rembourser les charges afférentes à l'assurance de l'immeuble, aux honoraires de gestion, aux travaux relevant de la vétusté, aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et des frais de ravalement.

IX - ETAT DES BIENS LOUES

Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du Bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil. Il fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures. Le Preneur, qui s'y oblige, s'engage en ce cas à en supporter seul toutes les conséquences à ne prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du Bailleur, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

SK CBF FB



IV- RESILIATION DU CONTRAT

Le bailleur peut demander judiciairement la résiliation du bail pour toutes infractions aux clauses du présent contrat et, notamment, en raison des troubles de voisinage occasionnés par le locataire.

En cas de défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, de non versement du dépôt de garantie ou de défaut d'assurance, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- Deux mois après un commandement de payer infructueux ;
Ou
- Un mois après un commandement de produire l'attestation d'assurance demeuré infructueux.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le preneur devra libérer les lieux sans délai. A défaut, son expulsion sera poursuivie sur simple ordonnance de référé.

V- LOYER – DEPÔT DE GARANTIE

A. Loyer :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors charges d'un montant de 2 130 euros (deux mille cent trente euros) payable mensuellement par mandat administratif à terme échu, et d'un forfait de charges générales d'un montant de 133 euros (dépenses d'entretien courant, eau, charges récupérables des parties communes) par « le payeur ».

B. Dépôt de garantie :

Le Payeur verse ce jour au Bailleur, à titre de dépôt de garantie, la somme de 2 130 euros (deux mille cent trente euros) soit l'équivalent de 1 mois de loyer et hors charges du présent bail.

À l'expiration du bail, le dépôt de garantie sera restitué au Payeur, déduction faite de toute somme dont il serait débiteur et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Toutes les sommes afférentes à la remise en état ou réparations liées à l'exercice de l'activité du Preneur dans les locaux seront refacturées par le Payeur au Preneur, sur justificatifs des frais produits par le Bailleur à la suite de l'état des lieux de sortie".



Ci-après dénommés « **Les Locaux** »

Le Preneur déclare bien connaître les **locaux** pour les avoir vu et visités, les accepter sans qu'il soit nécessaire de les désigner plus précisément. **Le Preneur** déclare ainsi accepter dans l'état où ils se trouvent.

B. Destination des locaux :

Les Locaux sont destinés à un usage qui a pour objet la création et l'expérimentation d'un programme de promotion de la santé mentale et du bien-être du jeune enfant (0-3 ans) sur le territoire de Villeparisis, en partenariat avec le Département de Seine-et-Marne et la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.

Le Preneur déclare vouloir y exercer ce programme.

Le Preneur s'engage à respecter toutes ses obligations pour pouvoir exercer son activité dans les locaux.

II- ETAT DES LIEUX

Un état des lieux des locaux sera réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance du **Preneur** par une annexe jointe au présent contrat et établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat.

III- DUREE

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée pour une durée de 18 mois à compter de l'entrée dans les lieux par le preneur.

La présente convention deviendra sans objet et sera résiliée de plein droit en cas de cessation ou de modification par le preneur de la destination définie au paragraphe B de l'article I de la présente convention.

La convention pourra être renouvelée par accord exprès des parties.

Dans ce cas, ce nouveau contrat sera conclu entre la Ville et le nouveau payeur dans les mêmes conditions susvisées.

A défaut, il serait considéré comme occupant sans droit ni titre et son expulsion pourrait intervenir en exécution d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal d'Instance de MELUN.

Enfin, le bailleur pourra, en cours d'exécution du contrat, donner congé au locataire moyennant le respect d'un préavis de six mois.

SK CBF FB



CONVENTION D'OCCUPATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

- La Commune de VILLEPARISIS (77), représentée par Monsieur Frédéric BOUCHE, son Maire, dûment habilité aux fins des présentes

Ci-après dénommé(s) « le Bailleur »

Et

Le Conseil Départemental de Seine-et-Marne, représenté par Jean-François PARIGI, agissant en qualité de Président du Conseil Départemental, dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommé(s) « le preneur »

Et

La Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, représentée par Pascal DOLL agissant en qualité de Président de la Communauté d'Agglomération, dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommé(s) « le payeur »

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Le Bailleur loue au preneur les locaux ci-après désignés.

I – DESIGNATION ET DESTINATION DES LOCAUX

A. Désignation :

Par les présentes, le Bailleur donne en location au Preneur les lieux désignés ci-après :

Un local situé au RDC, Bâtiment A, 2 place François Mauriac – 77270 Villeparisis d'une surface de 99 m². Local situé dans un immeuble de copropriété, à droite de l'entrée. Le local dispose d'un accès extérieur sur un parking privé avec 1 place réservée non numérotée et un box.

Page 1 sur 8 Paraphes :

SK CBF FB