

BURO PLUS

Envoyé en préfecture le 15/04/2024
Reçu en préfecture le 15/04/2024
Publié le 
ID : 093-229300082-20240413-D2024_026-AR

Contrat n° BP2023/XXXX BAIL DEROGATOIRE

PRENEUR : DÉPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS

PRISE D'EFFET : 1^{er} FÉVRIER 2024

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

SCI BURO PLUS, Société Civile Immobilière, n° SIREN D 523 035 905, inscrite au Registre du Commerce de BOBIGNY, dont le Siège Social est à SEVRAN (93270) 12 rue Paul Langevin, représentée par Monsieur KABLI Fouad,

Ci-après dénommée **Le Bailleur**,

D'une part,

ET

Le Département de la Seine-Saint-Denis, représenté par M. Stéphane TROUSSEL, Président du Conseil Départemental agissant au nom et pour le compte du Département et en vertu de la délibération n°2021-VII-23, en date du 1^{er} juillet 2021 lui donnant délégation permanente,

ci-après dénommée **le Preneur**,

D'autre part,

EXPOSE

Depuis le 1^{er} janvier 2004, le Département de la Seine-Saint-Denis a investi dans un projet d'envergure afin d'améliorer la gestion directe des sites d'Aide Sociale à l'Enfance sur son territoire. Afin d'optimiser son offre de services à ses bénéficiaires, la Direction de l'Enfance et la Famille a choisi de prendre en location de nouveaux locaux à usage de bureaux, situés 12 rue Paul Langevin à Sevran pour l'ASE de Livry-Gargan. Cette location est à titre temporaire. Il est expressément convenu que ces bureaux ne seront pas ouverts au public au sens de la législation en vigueur des établissements recevant du public.

Le présent contrat précise les conditions auxquelles ces locaux sont mis à la disposition du Département de la Seine-Saint-Denis. Il est conclu aux conditions suivantes :

- Durée : 2 ans renouvelable
- Prise d'effet du bail : 01/02/2024
- Loyer mensuel (hors taxe et hors charges) : 3 160,10 €
- Indexation annuelle au 1^{er} février sur l'indice ILAT (indice de référence : 3^{ème} trimestre 2023 – 132,15)
- Montant des charges locatives (hors taxe et hors charges) : 750,90 €
- Montant du dépôt de garantie : 9 480,30 €, soit l'équivalent de 3 mois de loyer (honoré de TVA)

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1er - DÉSIGNATION DES LOCAUX

Le preneur déclare bien connaître les locaux pour les avoir visités et les accepte dans l'état où ils se trouvent.

Le bâtiment présente la particularité d'être un incubateur d'entreprises. Aussi, le preneur loue un ensemble de bureaux individuels, pour une surface totale d'environ 156 m², au premier et deuxième étages du bâtiment. Les zones de déambulation (entrée, couloirs) et les sanitaires sont communs à l'ensemble des locataires de l'immeuble.

Les bureaux loués se répartissent de la manière suivante :

Surface 1er étage : n°1.25 (24,89m²) + n°1.26 (51,55m²) = 76,44m²

Surface 2ème étage : n°2.04 (23,05m²) + n°2.05 (29,30m²) + n°2.16 (16m²) + n°2.13 (11,65m²) = 80m²

Soit une surface totale louée de 156,44 m²

En supplément, 7 places de stationnement, non couvert, en extérieur sont mis à la disposition de la structure départementale.

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L-145-1 et suivants du Code de Commerce modifiés par l'ordonnance du 18 septembre 2000.

ARTICLE 2 - DURÉE

Le présent bail dérogatoire est conclu pour une durée de deux années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du 1^{er} février 2024, pour s'achever le 31 janvier 2026.

Les parties auront la faculté de le renouveler ou y mettre fin moyennant la délivrance d'un congé avec préavis de 2 mois, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier.

ARTICLE 3 – REDEVANCE ET RÉVISION ANNUELLE

- Locaux :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant une redevance mensuelle d'un montant **3 160,10 euros (trois mille cent soixante euros et dix centimes)**, hors charges et hors taxes. Elle est payable à terme échoir.

Cette somme s'entend hors taxes. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur (actuellement 20%) et le preneur s'oblige à payer au bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

La redevance sera soumise à une indexation conventionnelle annuelle. Elle sera réévaluée annuellement selon l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires publié par l'INSEE. L'indice de référence retenu est celui du 3ème trimestre 2023 (132,15).

Au cas où l'indice indiqué ne paraîtrait plus, ou si ses bases de calcul venaient à être modifiées, les parties se rapprocheraient pour déterminer d'un commun accord, un indice de remplacement afin d'avoir une base de révision. À défaut d'accord sur le choix du nouvel indice, les parties s'en remettront à un expert désigné par le Tribunal Administratif de Bobigny, qui sera chargé de le déterminer.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté.

- **Places de stationnement** :

En supplément, le Preneur dispose de 7 places de stationnement dont le coût unitaire s'élève à 50 euros (cinquante euros), soit un total de **350 euros (trois cent cinquante euros)**.

ARTICLE 4 - DÉPÔT DE GARANTIE

A la prise en location, le preneur versera un dépôt de garantie équivalent à trois mois de loyer en garantie de la restitution des locaux et de leurs accessoires en bon état. Il est fixé à **9 480,30 euros (neuf mille trente et un euros et dix centimes)**.

Cette somme ne pourra pas servir au paiement des redevances restant dues à la fin du bail dérogatoire.

Elle sera remboursée au preneur, après l'établissement d'un état des lieux de sortie comparatif et la restitution au bailleur de l'ensemble des clés, commandes et badges d'accès fournis. Le preneur devra également justifier le paiement de l'ensemble des sommes dues (redevance, charges locatives, impôts et autre prestation diverse).

Chaque année, le dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement à chaque réévaluation de loyer de manière à ce que son montant représente toujours la valeur de trois mois de loyer.

Il ne peut donner lieu au versement d'intérêts.

ARTICLE 5 - CHARGES LOCATIVES – IMPOSITION - FRAIS DE SITE

En sus de la redevance mensuelle, le preneur paiera des charges locatives. La première année, elles sont calculées forfaitairement et proportionnellement à la surface louée. Aussi, au titre de cette location, elles ont été fixées à **750,90 euros (sept cent cinquante euros et quatre-vingt-dix centimes)** par mois, hors taxes.

Les prestations et charges englobent les frais suivants :

- les frais de site correspondant à l'ensemble des services fournis et notamment pour l'entretien des espaces verts, le nettoyage des parties communes et la sécurité,

- les fluides d'électricité, de gaz et d'eau selon refacturation du bailleur,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe sur les bureaux et les impôts fonciers,
- toutes contributions, taxes et charges, présentes ou futurs, afférentes à l'immeuble, liées à l'usage de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement.

ARTICLE 6 – MODALITÉS DE PAIEMENT

Afin d'honorer le paiement mensuel de la redevance et des charges afférentes, le bailleur doit obligatoirement adresser toutes ses factures, ainsi les justificatifs correspondants sur la plateforme Chorus Portail Pro (CPP).

En effet, suite au décret n°2016-1478 du 2 novembre 2016, relatif au développement de la facturation électronique, les bailleurs et fournisseurs des administrations publiques sont dans l'obligation d'émettre leurs justificatifs de paiement de manière dématérialisée via l'application Chorus Portail Pro.

Les références comptables du Département sont les suivantes :

N° SIRET du Département : 229 300 082 01453

N° de référence : - à déterminer ultérieurement

Code 83 - service : 15 DAJIA-Patrimoine-SVC

ARTICLE 7 - DESTINATION DES LOCAUX

Le preneur conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil s'engage à exercer une activité en conformité avec la destination des locaux loués, soit une activité de bureaux, sans accueil du public.

Le preneur devra les utiliser paisiblement de manière à ne pas incommoder ses voisins, ni leur apporter aucun désagrément, de son fait et/ou celui de ses visiteurs.

Il fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de ses activités, de manière à ce que le bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Le preneur devra respecter le règlement intérieur du bâtiment et se mettre en conformité dès le premier signalement. Si le preneur continue incommoder la paisibilité des lieux, malgré un rappel à l'ordre, le bailleur peut décider de résilier le contrat et le preneur ne peut prétendre au versement d'indemnités.

ARTICLE 8 - ÉTAT DES LIEUX

À l'entrée dans les lieux, un état des lieux d'entrée, contradictoire et contresigné par les parties a été dressé.

De même, au départ du preneur, un état des lieux sortie contradictoire et contresigné par les parties sera dressé, avec une comparaison des deux documents.

Le cas échéant, si d'éventuels dégâts étaient constatés, dus à un manque d'entretien des locaux, des équipements et du mobilier fourni, à des actes relevant de la malveillance ou des travaux réalisés sans l'autorisation préalable du bailleur, le preneur devra effectuer les réparations nécessaires, sous un délai de 30 (trente) jours et remplacer le mobilier abîmé. A défaut, le Département se réserve le droit de réaliser les réparations nécessaires et d'imputer les frais de remise en état à l'occupant.

ARTICLE 9 - ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

Le bailleur assurera les réparations autres que locatives, définies par l'article 1754 du Code Civil, nécessaires pour maintenir les lieux en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été mis à disposition.

Pour sa part, le preneur s'engage à maintenir les lieux mis à disposition en bon état d'entretien et de réparations locatives. Toute dégradation des locaux ou du matériel provenant d'une négligence grave du preneur ou d'un défaut d'entretien devra faire l'objet d'une remise en état aux frais du preneur.

ARTICLE 10 - TRAVAUX – AMÉNAGEMENT

1- Travaux réalisés par le preneur

Le preneur installera, à ses frais, l'ensemble des équipements et aménagements nécessaires à ses activités. Tous travaux et aménagements ultérieurs devront également préalablement obtenir l'accord écrit du bailleur. Une absence de réponse ne vaut pas accord. Les travaux seront réalisés sous l'unique responsabilité du preneur. Il assurera seul la maîtrise d'ouvrage et veillera à la réalisation des travaux dans les règles de l'art. Il se conformera aux exigences techniques liées au respect et au bon fonctionnement du site.

2 - Autorisations administratives

Le preneur devra se conformer à la réglementation en vigueur et le cas échéant, obtenir les autorisations administratives nécessaires, notamment au regard de l'évolution de la réglementation applicable. Il est autorisé à déposer les demandes d'autorisation administratives en lieu et place du bailleur. Il fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires aux travaux d'installation et il assumera seul les responsabilités, charges et frais qui en découlent.

Le preneur ne pourra prétendre à un dédommagement du bailleur si l'une de ses demandes d'autorisation administrative est refusée.

3 – Travaux réalisés par le bailleur

Le bailleur prendra en charge les grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil. L'exécution de ces travaux peuvent potentiellement gêner l'usage des locaux par le preneur mais ce dernier ne peut prétendre au versement d'indemnités ou à la réduction de loyer. Si les travaux programmés sont trop importants, les parties peuvent d'un commun accord décider de résilier le contrat de location.

ARTICLE 11 – ENTRETIEN

Le preneur devra maintenir les locaux et les abords du bâtiment parfait état de propreté.

Par dérogation aux articles 1719-2 et 1720 du Code Civil, le preneur prendra en charge les réparations locatives ; ainsi que les dégradations commises dans les parties communes de son fait et/ou celui de ses tiers.

Le bailleur conserve l'entretien et le nettoyage des parties communes et les équipements communs (climatisation réversible, accès sécurisé...).

Le preneur accepte les visites de contrôle périodiques, effectuées par les prestataires du bailleur. En contre-partie, le bailleur s'engage à prévenir le preneur le plus tôt possible de cette venue pour limiter l'impact sur son organisation.

Afin de détruire tout nuisible repéré (insectes, rongeurs ou autres parasites), le bailleur s'engage à engager un prestataire pour traiter l'ensemble du bâtiment.

L'enlèvement des ordures est géré par le bailleur.

ARTICLE 12 - RESPONSABILITÉ - ASSURANCES

Le preneur demeure entièrement et seul responsable des dégâts, dommages et nuisances éventuelles, causés de son fait et/ou de celui des personnes physiques ou morales, dûment habilitées, agissant pour son compte.

A cette fin, il doit souscrire des contrats d'assurance en responsabilité civile et dommage aux biens auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, pour une valeur suffisante, garantissant les lieux mis à sa disposition contre les risques subvenant sur ce type de contrat de location (notamment les risques d'incendie, d'explosions de toute nature, d'attentats, d'éboulement, de vandalisme, etc..).

Dès la notification de la présente convention, le preneur doit fournir au bailleur une copie des polices d'assurances souscrites en exécution des clauses ci-dessus. Il fera son affaire personnelle de tous les litiges, de quelque nature qu'ils soient, pouvant survenir à l'occasion des travaux et/ou de la présence de ses agents et/ou entreprises intervenant pour son compte. La responsabilité du bailleur ne pouvant en aucun cas être recherchée à ce sujet.

Tout dommage causé, du fait du preneur, de ses partenaires ou de ses sous-traitants devra immédiatement être réparé par ses soins, sous peine de poursuites. Le preneur garantit le bailleur contre tout acte aux fins d'indemnisation qui pourrait être engagé par des tiers ayant subi des dommages du fait des travaux.

ARTICLE 13 – CLAUSE RÉGULATOIRE

A défaut de paiement à son échéance de la redevance et de l'ensemble des charges accessoires et après l'envoi d'un commandement, demeuré sans effet, après un mois, le présent contrat pourra être résilié de plein droit.

L'absence d'assurance peut également produire le même effet.

ARTICLE 14 – RÉSILIATION

Le preneur s'engage à donner accès au bailleur et ses tiers, pour effectuer les visites préalables à la remise en location des bureaux prochainement vidés. Il accepte d'ores et déjà l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant cette commercialisation.

Le Preneur devra restituer des bureaux vides et propres. Le cas échéant, il aura également procédé aux éventuels travaux de remise en état, préalablement décidé avec le bailleur. Passé ce délai, tout maintien dans les lieux occasionnera l'application d'une indemnisation d'occupation.

1. Par accord des deux parties :

Le bailleur et le preneur peuvent convenir d'un commun accord de mettre fin à la présente convention, avant l'échéance du contrat. Le preneur ne pourra alors prétendre à une indemnité ou droit au relogement.

2. Par le bailleur

Le bailleur pourra résilier de plein droit la présente convention pour défaut d'exécution de l'une quelconque des charges et conditions prévues par celle-ci, trois mois après mise en demeure d'exécuter restée en tout ou partie infructueuse. La résiliation sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Le locataire aura trois mois pour restituer les lieux.

Le bailleur se réserve la possibilité de réclamer au preneur le versement d'une pénalité journalière, dont le montant sera déterminé ultérieurement, pour non exécution d'une obligation mise à sa charge, restée sans effet, un mois après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

La présente convention pourra également être résiliée pour motif d'intérêt général. Dans cette hypothèse, la convention prendra fin à l'expiration d'un délai de trois mois suivant sa notification, par lettre recommandée avec accusé de réception. Le preneur aura trois mois pour restituer les lieux.

3. Par le preneur

Le preneur aura la faculté de mettre fin à la présente convention, à tout moment, sous réserve d'avoir notifié sa décision, justifiée, par lettre recommandée avec accusé de réception au Département au plus tard trois mois à l'avance.

ARTICLE 15 – MODIFICATION APPORTÉE A LA CONVENTION

La présente convention peut être modifiée à tout moment par avenant, après accord des parties.

Chaque demande de modification doit être sollicitée par lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et toutes ses conséquences. Dans un délai d'un mois suivant l'envoi de cette demande, l'autre partie peut y faire droit par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 16 – SIGNALÉTIQUE

Le preneur ne pourront apposer, ni diffuser de publicité à l'intérieur du site, à l'exception de celle relative à sa propre activité. Seul l'apposition de logo et celui de ses partenaires, dans des dimensions raisonnables, sera autorisé.

ARTICLE 17 - AUTRES OBLIGATIONS

- Le preneur devra faire le nécessaire pour éviter toute nuisance qui pourrait être créée par son fait (personnel, partenaires, fournisseurs ...).
- Tous les accès doivent rester libre. Les zones de déambulation, communes, ne doivent pas être encombrées ni servir d'espace de stockage, même provisoire.

Le non-respect du règlement intérieur du bâtiment peut entraîner le Bailleur à prendre toutes mesures qu'il jugerait utiles, et notamment la résiliation pure et simple du présent contrat, sans indemnités.

- Afin d'accéder au bâtiment, le bailleur met à la disposition du preneur : 7 télécommandes pour accéder aux places de parking. 16 badges d'accès au bâtiment seront également remis au preneur. Ce dernier s'engage à rembourser le bailleur si l'un de ces moyens d'accès est perdu ou endommagé.

ARTICLE 18 - DIAGNOSTIC IMMOBILIER

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et suivants du Code de la santé publique, et des articles L.134-3-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est annexé au présent bail :

- le diagnostic de performance énergétique

ARTICLE 19 - LITIGES ET ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur adresse mentionnée en tête des présentes.

L'attribution de juridiction est faite au tribunal judiciaire du lieu de l'immeuble. Cette juridiction est seule compétente pour connaître les litiges qui pourraient naître à raison de l'interprétation ou l'exécution des présentes et des suites quelconques, même après résiliation du contrat. Les parties reconnaissent expressément que le présent contrat est de droit privé.

ANNEXES

- État des risques naturels et technologiques
- État des lieux d'entrée
- Notice d'utilisation de l'alarme
- Diagnostic de performance énergétique

Fait à **SEVRAN**, en deux exemplaires,

Le

LE BAILLEUR

SCI BURO PLUS, représentée par
Monsieur Fouad KABLI

LE PRENEUR

Pour le président du Conseil
Départemental, et par délégation,

Le Directeur des Affaires Juridiques de
l'Immobilier et des Assemblées,

Monsieur Xavier Garrigues