

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du Conseil Communautaire du jeudi 19 décembre 2024

Convocation

Date : 13/12/2024

Affichée et mise en ligne
le : 13/12/2024

Délibération n°

101-CC191224

Nombre de Membres :

- En exercice : 44
- Présents : 35
- Pouvoirs : 7
- Votants : 42
- Absents : 2

Résultats :

- Pour : 34
- Contre : 0
- Abstention : 8
- Ne prend pas part au vote : 0

Liste des délibérations

Affichée le 20/12/2024

Mise en ligne le :

20 DEC. 2024

Délibération mise en
ligne sur le site internet
de la CCSSO le :

08 JAN. 2025

PRISE A BAIL COMMERCIAL D'UN LOCAL DE STOCKAGE

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi 19 décembre 2024, à vingt heures, les membres du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise se sont réunis à Salle de l'Obélisque - 4 ter avenue de Creil - 60300 Senlis sous la présidence de Monsieur Guillaume MARÉCHAL, Président, en session ordinaire, après avoir été convoqués le vendredi 13 décembre 2024, conformément aux dispositions de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Président de séance : Monsieur Guillaume MARÉCHAL

Secrétaire de séance : Madame Magalie BENOIST

Siégeaient au Conseil Communautaire :

Madame BALOSSIER Françoise	Madame LUDMANN Véronique
Monsieur BATTAGLIA Alain	Monsieur MARÉCHAL Guillaume
Madame BENOIST Magalie	Madame MARTIN Emilie
Monsieur BLOT Laurent	Monsieur MELIQUE Jacky
Monsieur BOUFFLET Pierre	Madame MIFSUD Florence
Monsieur CHARRIER Philippe	Monsieur NGUYEN PHUOC VONG
Monsieur CURTIL Benoit	Jean-Pierre
Monsieur de la BEDOYERE Jean-	Monsieur NOCTON Laurent
Marc	Madame PALIN-SAINTE-AGATHE
Monsieur DUMOULIN François	Martine
Monsieur GAUDION Philippe	Monsieur PATRIA Alexis
Monsieur GAUDUBOIS Patrick	Madame PRUVOST-BITAR
Madame GLASTRA Delphine	Véronique
Madame GORSE-CAILLOU Isabelle	Madame REYNAL Sophie
Madame JAUNET Christel	Monsieur ROLAND Dimitri
Monsieur LAPIE Dominique	Madame SIBILLE Elisabeth
Monsieur LEFEVRE Sylvain	Monsieur SICARD Bruno
Monsieur LESAGE William	Madame TONDELLIER Viviane
Madame LOISELEUR Pascale	
Madame LOZANO Michelle	

Ont donné pouvoir :

Monsieur ACCIAI Maxime à Madame TONDELLIER Viviane
Monsieur BOULANGER Damien à Madame PRUVOST-BITAR Véronique
Madame GAUVILLE-HERBET Cécile à Monsieur MARÉCHAL Guillaume
Monsieur GEOFFROY Rémi à Madame BENOIST Magalie
Monsieur GUEDRAS Daniel à Madame LUDMANN Véronique
Monsieur REIGNAULT Patrice à Madame SIBILLE Elisabeth
Madame ROBERT Marie-Christine à Monsieur GAUDUBOIS Patrick

Paraphes

9	MB
---	----

Ne siégeait pas au Conseil Communautaire mais son suppléant :

Monsieur FROMENT Daniel, représenté par Monsieur TESSON Gilles

Étaient absents

Monsieur DIEDRICH Wilfried
Monsieur GRANZIERA Gilles

Le Président de séance vérifie les conditions de quorum : 35 présents et 7 pouvoirs.
Il constate que celui-ci est atteint et procède donc à l'examen de la question.

EXPOSÉ DES MOTIFS

(Annexe jointe)

Monsieur le Vice-Président rappelle à l'assemblée délibérante que,

La communauté de communes occupe depuis plusieurs années un local de 1500m² mis à disposition par la ville de Senlis dans le bâtiment dit des 3 arches au 30 de l'avenue Eugène Gazeau. Ce local permet de stocker le matériel nécessaire au fonctionnement des services.

Au cours de l'année 2024, la commune de Senlis a informé la Communauté de communes qu'elle portait un projet de d'aménagement de cet espace pour accueillir plusieurs associations senlisiennes. Elle souhaite par conséquent récupérer la jouissance de ce local à compter du 1^{er} février 2025.

Compte tenu de ces éléments, la CCSSO s'est mise à la recherche de nouveaux locaux de stockage. Après avoir mis en œuvre une campagne de recherche de locaux disponibles, CCSSO est entrée en négociations avec la société civile immobilière GDG, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Compiègne sous le numéro 929 629 384, représentée par la société OS INVESTMENT, elle-même représentée par Monsieur Olivier SILVERIO, propriétaire de locaux d'une surface d'environ 500 mètres carrés, composés d'un entrepôt d'une surface de 400 mètres carrés, et de bureaux et de locaux sociaux d'une surface 100 mètres carrés, représentant les lots de copropriété n° 221 et 321, ainsi que de six places de parking situées dans une cour, au sein d'un immeuble situé 5/7, avenue du Général de Gaulle et 18 avenue de Beauval 60300 Senlis.

La CCSSO a saisi le service des domaines pour faire l'évaluation de la valeur locative du local envisagé. L'avis du Pôle d'évaluation domaniale en date du 27 novembre 2024, joint à la présente délibération, a établi une fourchette pour la valeur locative des locaux de stockage du territoire qui varie de 55€ à 96€ du m². Le service établit la moyenne du prix au m² à 70€/m²/an HT et Hors Charges HC. Cela donne une valeur moyenne de 35 000€ HT et HC par an pour un local de 500m².

Les parties au contrat se sont mises d'accord pour conclure un bail commercial sur le fondement des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, pour une durée de neuf années, avec faculté pour la communauté de communes Senlis Sud Oise de donner congé à l'issue de chaque période triennale, et avec obligation de verser un loyer annuel hors T.V.A. de 31.200 € (trente-et-un mille deux cents euros) qui sera payé en douze paiements égaux chaque mois. Le montant proposé par le bailleur se situe donc en deçà du prix moyen calculé par les domaines.

Dans ce contexte, le Président demande au conseil l'autorisation de signer ledit bail commercial avec la SCI GDG pour la location de locaux représentant les lots de copropriété n° 221 et 321, ainsi que de six places de parking situées dans une cour, le tout au sein d'un immeuble situé 5/7, avenue du Général de Gaulle et 18 avenue de Beauval 60300 Senlis.

Paraphes	
	

Après avoir entendu l'exposé,

DÉLIBÉRATION

Envoyé en préfecture le 08/01/2025

Reçu en préfecture le 08/01/2025

Publié le 08/01/2025

ID : 060-200066975-20250108-101_CC191224-DE



Vu l'arrêté préfectoral en date du 14 novembre 2016 portant création de la communauté de communes dénommée Communauté de Communes Senlis Sud Oise ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 30 décembre 2017 portant modification des statuts de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.), et notamment ses articles L. 5211-1, L. 2121-29, L. 1311-9 et L. 1311-10 ;

Vu le Règlement Intérieur de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise ;

Vu le Code de commerce, et notamment ses articles L. 145-1 et suivants ;

Vu la délibération n° 2020-CC-07-157 du 17 décembre 2020, portant délégation de pouvoirs au président de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise portant sur la conclusion de conventions d'un montant inférieur à 100.000 euros ;

Vu l'avis du service des Domaines rendu le 27 novembre 2024 ;

Vu le budget de l'exercice en cours ;

Vu le projet de bail commercial annexé, ainsi que ses pièces jointes : rapport amiante et le dossier technique immobilier ;

Considérant la nécessité pour la Communauté de Communes Senlis Sud Oise de disposer de locaux de stockage ;

Considérant que la Communauté de Communes Senlis Sud Oise a trouvé un accord avec la SCI GDG pour conclure un bail commercial portant sur des locaux, d'une surface d'environ 500 mètres carrés, composés d'un entrepôt d'une surface de 400 mètres carrés, et de bureaux et de locaux sociaux d'une surface 100 mètres carrés, représentant les lots de copropriété n° 221 et 321, ainsi que de six places de parking situées dans une cour, au sein d'un immeuble situé 5/7, avenue du Général de Gaulle et 18 avenue de Beauval 60300 Senlis ;

Considérant que l'occupation des locaux sera accordée aux termes d'un bail commercial d'une durée de neuf ans, reconductible tacitement pour une même durée, aux conditions définies ci-après ;

Considérant également que la somme des loyers sur une durée de neuf années excède le montant de 100.000 euros jusqu'auquel le Président de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise dispose d'une délégation de pouvoirs du conseil communautaire :

DÉCIDENT A L'UNANIMITÉ

ARTICLE 1 : D'AUTORISER la prise à bail commercial des locaux situés au sein de l'immeuble situé 5/7, avenue du Général de Gaulle et 18 avenue de Beauval 60300 Senlis, aux fins d'y accueillir une activité de stockage de matériel, pour une durée de neuf années, reconductible tacitement pour une même durée, avec faculté pour la communauté de communes Senlis Sud Oise de donner congé à l'issue de chaque période triennale, et avec obligation de verser un loyer annuel hors T.V.A. de 31.200 € (trente-et-un mille deux cents euros) qui sera payé en douze paiements égaux chaque mois ;

Paraphes	
	

ARTICLE 2 : D'AUTORISER Monsieur le Président de la Communauté de ou son délégataire à signer le bail commercial à intervenir avec la SCI G

ARTICLE 3 : D'INSCRIRE au budget 2024 les crédits nécessaires à la bonne exécution de cette convention.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission

En Sous-Préfecture le : 08 JAN. 2025

De la publication sur le site internet de la CCSSO : 08 JAN. 2025

Fait à Senlis, le 08 JAN. 2025

Guillaume MARÉCHAL



*Président de la Communauté
de Communes Senlis Sud Oise*

Magalie BENOIST

Secrétaire de séance

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Amiens, 14 rue Lemerchier, CS 81114, 80011 Amiens Cedex 01 dans un délai de deux (2) mois à compter de date à laquelle elle est devenue exécutoire. Le Tribunal Administratif peut être également saisi via l'application informatique télérecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr

BAIL COMMERCIAL

**IMMEUBLE : 5/7 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE
et 18 AVENUE DE BEAUVAIL 60300 SENLIS**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La Société dénommée GDG, Société Civile Immobilière au capital de 1.000 Euros dont le siège est à LAMORLAYE 60260 au 88 7^{ème} avenue, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Compiègne sous le numéro 929 629 384 représentée par la société OS INVESTMENT agissant en qualité de gérant, elle-même représentée par **Monsieur Olivier SILVERIO** ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

**Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"
D'UNE PART**

ET

La Communauté de Communes de Senlis-Sud-Oise CCSSO, dont le siège est situé 30 avenue Eugène Gazeau à SENLIS 60300, représentée par son Président en exercice, dûment habilité par le Conseil communautaire.

**Ci-après dénommée "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART**

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Par les présentes, **la Société GDG** fait bail à usage commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code du Commerce et a donné à loyer au **CCSSO** qui accepte, les locaux ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis au **5/7, avenue du Général de Gaulle et 18 avenue de Beauvail 60300 SENLIS**.

Les parties manifestent ainsi leur intention commune expresse de soumettre le présent contrat, de manière volontaire, au statut des baux commerciaux, et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas réunies ou ne le sont que pour partie.

CAPACITÉS RESPECTIVES DES PARTIES

En application de l'article 1145 du Code civil, toute personne morale peut contracter dans la limite des règles applicables à chacune d'entre elles.

Il est annexé au présent bail un extrait KBIS du Preneur et de la Société OS INVESTMENT, son gérant.

Il est également annexé au présent contrat de bail la délibération par laquelle le Conseil communautaire autorise la conclusion du présent contrat et charge son Président de le signer.

DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS

*- **UN LOCAL**, selon plan ci-annexé, d'une surface totale d'environ **500 m²** accessible uniquement par le **18 avenue de BEAUVAL 60300 SENLIS** composé d'un **entrepôt de 400 m²** et de **100 m² de bureaux** et locaux sociaux (une douche et 2 W.C.) représentant les lots numéros **221 & 321** et les **375/10.000°** des charges générales et les **2.629/114.014°** de la taxe foncière.*

*- **6 Places de parking** dans la cour (cf plan ci-annexé)*

Le Bailleur précise que le Preneur ne devra pas recevoir de livraison au moyen de camion entre 21 heures et 6 heures du matin, ainsi que le dimanche. Le Bailleur rappelle aussi que tout camion dont la hauteur est supérieure à 4 mètres ne pourra pas entrer dans l'entrepôt quelle que soit l'heure. Côté du 5 av. du Gal de Gaulle, dans la journée les camions dont la hauteur est supérieure à 4 mètres devront obligatoirement utiliser le quai de déchargement.

Le Preneur pourra utiliser tout ou partie des parties communes du site, pour un usage conforme à leur destination, et n'emportant aucune utilisation privative (tel que dépôt de poubelles, stationnement de véhicules, stationnement de marchandises,...).

DURÉE

*Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du **20 décembre 2024** pour finir le **19 décembre 2033**.*

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code du Commerce précité :

- le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par l'article L 145-9 du Code du Commerce.

- le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code du Commerce.

CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent bail a lieu aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et à accomplir, à peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation, si bon semble au Bailleur.

I - DESTINATION ET USAGE DES LIEUX LOUÉS

*Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le Preneur, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, à la destination de **BUREAUX** et de **STOCKAGE** de matériels et matériaux, étant formellement entendu que dans leur ensemble les lieux loués forment une location considérée comme indivisible et à titre commercial pour le tout, et que conformément aux articles L 145-47 et suivants du Code du Commerce, il aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail toutes activités connexes et complémentaires dans les conditions prévues par ladite loi, mais excluant toutes activités de fabrication et de stockage de produits inflammables, toxiques, polluants et/ou dangereux.*

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucune autorisation d'urbanisme ne s'oppose à la destination mentionnée au précédent alinéa du présent article.

Le Preneur devra se conformer à toutes les obligations particulières émanant des différentes autorités administratives relatives à l'exploitation de son activité.

II - OCCUPATION DES LIEUX

Le Preneur ne pourra utiliser dans les lieux loués aucune machine, autre que celles nécessaires à sa profession, sans autorisation préalable du Bailleur et, en aucun cas, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, à peine de réparation à ses frais et de dommages-intérêts éventuels, toutes précautions nécessaires devant être prise par lui pour ne causer aucun trouble ni gêne aux autres occupants de l'immeuble, ni non plus, aucun inconvénient de nature à nuire à la solidité et à la bonne conservation de celui-ci.

III - CESSION, SOUS-LOCATION

Il est interdit au Preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire,*
- de sous-louer en tout ou en partie,*
- de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas, à condition d'appeler le Bailleur à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.*

Le Preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

Dans le cas où la cession ou l'apport serait fait à une société à responsabilité limitée, le ou les gérants de cette société seront conjointement et solidairement responsables avec la société et tous les bénéficiaires successifs du présent contrat.

IV - OBLIGATION DES RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Le Preneur devra doter son local d'extincteurs et de les entretenir annuellement et d'effectuer le contrôle annuel de son installation électrique afin de fournir, à première demande du Bailleur, les attestations correspondantes (Q4 et Q18).

Le Preneur prendra les lieux loués conformément à l'état des lieux établi dans les conditions prévues au présent contrat et au Code de commerce, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité de remise en état, lors de la prise en jouissance des lieux, et pendant la durée du bail.

Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les sols, les murs ainsi que les fermetures et volets pouvant exister.

Conformément à l'article R. 145-35 du Code de commerce, le Bailleur est tenu de pourvoir aux dépenses relatives :

- Aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;*
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.*

Le Preneur devra aviser sans retard, et de préférence par écrit, le Bailleur ou son représentant des réparations qui pourraient être à la charge de ce dernier, et de tout ce qui, dans les lieux loués, serait de nature à nuire à la solidité ou au bon entretien de l'immeuble, sous peine d'en être responsable. Il devra signaler toute fuite d'eau pouvant se produire à l'intérieur des lieux loués, et à défaut d'avertissement, il devra payer au Bailleur le montant des dégâts pouvant se produire chez lui, les réparations consécutives à toute négligence de sa part lui étant également imputables.

Le Preneur entretiendra également et remplacera, le cas échéant, toutes installations qu'il trouvera ou aura faites dans les lieux loués, en particulier les canalisations d'eau, appareils des cabines d'aisance et robinetteries, ainsi que les câblages électriques et sonneries, par suite de défaut technique d'installation, d'usure ou d'accident.

Le Preneur prendra toutes précautions en cas de gel, ou d'arrêt partiel ou total de l'eau et du chauffage, pour vider ou purger les canalisations et radiateurs afin d'éviter toutes inondations ou autres dégâts mobiliers ou immobiliers, les conséquences de ces inobservations lui incombant exclusivement.

Le Preneur ne devra faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente et ne devra pas brancher d'appareil à gaz ou à mazout sur des conduits non prévus à cet usage.

Le Preneur fera son affaire personnelle du nettoyage, de l'entretien et du remplacement des parties vitrées pouvant exister dans les lieux loués, dont l'étanchéité est garantie.

V - TRAVAUX ÉVENTUELS ET SERVITUDE

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur communique, lors de la conclusion du contrat puis tous les trois ans :

1°) Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2°) Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Sauf dans le cas où l'un de ces travaux serait nécessaire à la réalisation de l'activité du Preneur, et sous réserve d'un accord contraire entre les parties, ces travaux sont à la charge exclusive du Bailleur.

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun percement ni changement de distribution sans autorisation du Bailleur.

Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent, le Preneur pourra cloisonner librement les locaux à usage de **BUREAUX**.

Tous embellissements ou améliorations resteront la propriété du Bailleur en fin de jouissance et cela sans indemnité, le Bailleur se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état conforme à l'état des lieux d'entrée, aux frais du Preneur sauf travaux autorisés.

Tous les travaux réalisés par le Preneur, en cas d'autorisation, auront lieu sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et les honoraires qui en seront la suite seront à la charge du Preneur.

Le Bailleur confirme que le site est équipé de la FIBRE et qu'il convient au Preneur de prendre contact avec l'opérateur de son choix. Le Bailleur s'engage à permettre l'accès aux parties communes aux différents prestataires du Preneur afin qu'ils puissent effectuer les branchements nécessaires à la téléphonie et internet.

VI - PUBLICITÉ

Les murs extérieurs ne font pas partie de la location et toute publicité autre que celle prévue à l'alinéa qui suit y est rigoureusement interdite, ainsi qu'aux fenêtres, tant sur rue que sur cour, dont la garniture éventuelle en rideaux ou stores ne devra pas nuire à l'esthétique du bâtiment.

Enseignes et plaques ne pourront être apposées qu'après agrément spécial et par écrit du Bailleur, et aux endroits désignés par lui. A cet effet, le Preneur devra en soumettre préalablement le projet au Bailleur, tant en ce qui concerne leur nombre et leur emplacement que leur dimension, leur matière et leur inscription. Le Preneur devra aussi faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives nécessaires s'il doit recueillir cette approbation notamment auprès des Bâtiments de France.

Toute publicité ou enseigne posée sans autorisation préalable du Bailleur sera immédiatement retirée aux frais du Preneur. Ce dernier devra en outre verser une indemnité forfaitaire de 100 € TTC par jour de maintien pour chaque infraction constatée selon constat réalisé par un Commissaire de justice.

VII - SERVITUDE DES AUTRES TRAVAUX

Le Preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer – par expresse dérogation à l'article 1724 du Code Civil dont il renonce à se prévaloir – toutes les réparations urgentes quelles que soient leur durée et leurs inconvénients, quand bien même ils auraient pour cause un vice de construction, une modification des lieux loués ou une construction nouvelle dans l'immeuble. Toutefois et au-delà de quarante jours de travaux le Bailleur et le Preneur conviennent d'étudier ensemble une réduction de loyer.

A cette occasion, il devra faire place nette de tous meubles, tentures, canalisations et agencements dont la dépose serait nécessaire. En cas de ravalement ou d'autres travaux relatifs aux façades, la dépose et la repose de toutes enseignes, plaques, stores, inscription ou indications relatifs à l'activité du Preneur, seront exclusivement à sa charge.

Le Preneur ne pourra non plus prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer par suite de troubles de jouissance provenant de travaux exécutés sur la voie publique ou en sous-sol, dont le Bailleur ne serait pas le commanditaire et même si la durée devait excéder quarante jours.

VIII - SERVICE DES COMPAGNIES CONCESSIONNAIRES

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de tous branchements particuliers, électricité, téléphone et de payer personnellement aux compagnies intéressées le droit de branchement.

Le Preneur devra supporter à ses frais, toutes modifications d'arrivée, de branchement ou installations intérieures, et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices.

Le Bailleur dégage toute responsabilité au sujet du mauvais fonctionnement ou des interruptions de ses fournitures, provenant soit du fait des administrations, soit de travaux ou réparations effectués dans l'immeuble, soit de toute autre cause.

Le Preneur ne pourra alors exercer aucune réclamation contre le Bailleur, ni exiger de lui aucune indemnité ni diminution de loyer, qu'il s'agisse de l'eau, de l'électricité ou du téléphone.

En aucun cas, le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable des accidents qui arriveraient au Preneur, aux personnes de son entourage et visiteurs, du fait d'appareils en service dans les lieux loués.

Le Preneur devra acquitter exactement les contributions personnelles et mobilières ainsi que les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

IX - DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

X - RESPECT DES PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES ET TRANQUILLITÉ DE L'IMMEUBLE

Le Preneur devra se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police et/ou règlement de l'immeuble, et notamment ne pourra rien déposer dans les cours, allées, passages communs, vestibules, le commerce ou l'industrie du Preneur se refermant strictement dans les lieux loués.

Le Preneur veillera à ce qu'il ne soit fait aucun bruit pouvant nuire au repos et la tranquillité des autres occupants et des voisins.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle des déchets industriels qui devront être déposés en déchèterie.

Les ordures ménagères et les emballages recyclables pourront être déposés dans les containers du local de stockage des ordures ménagères, prévus à cet effet.

Le Preneur laissera le Bailleur ou son représentant visiter les lieux loués chaque fois que besoin sera.

Le Preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le Bailleur dans le cas où il serait troublé dans sa jouissance par le fait des voisins ou de l'administration, comme aussi en cas d'expropriation partielle ou totale, sauf recours direct contre l'auteur du trouble ou de l'administration.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyers en cas de suppression de concierge s'il en existe, et ne pourra rendre le Bailleur responsable des faits commis par le concierge.

XI ÉLECTRICITÉ

Le local est alimenté à partir du compteur électrique du Bailleur. L'électricité consommée sera refacturée chaque année au Preneur suivant la consommation réelle relevée sur le compteur divisionnaire individuel du lot.

XII - CHAUFFAGE

Le local de stockage n'est pas chauffé, les bureaux sont équipés de convecteurs électriques.

XIII – ASSURANCE (avec renonciation à recours)

1) Assurance du Bailleur :

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire. Le Bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail et ce notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes ou dégâts des eaux.

2) Assurance du Preneur :

Le Preneur garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général. Le Preneur garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à première réquisition de sa part, et pour la première fois lors de la signature des présentes.

Le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Le Preneur ne pourra invoquer la responsabilité du Bailleur dans les cas suivants :

- En cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux et, généralement de troubles apportés par des tiers ou colocataires dans les lieux loués ou des dépendances de l'immeuble,*
- En cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble.*
- En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués,*
- Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux fluviales ou autres.*

Le Preneur fera son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du Bailleur.

Pour plus de sécurité, le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon à garantir la surveillance des risques ci-dessus.

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tous recours contre les assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs. En contrepartie le Preneur remboursera au Bailleur toutes les primes d'assurances contractées conformément aux usages par le Bailleur, au prorata de la surface occupée (somme intégrée dans les tantièmes de charges).

XIV - TOLÉRANCE

Aucun fait de tolérance du Bailleur quel qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation qui incombe au Preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages à moins du consentement express et par écrit du Bailleur.

XV - CONGÉ ET VISITES DES LIEUX

Le Preneur devra laisser visiter les lieux loués aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente, tous les jours de dix heures à douze heures, et de quatorze heures à dix-sept heures, dimanches et fêtes légales exceptés, et laisser afficher à tel endroit qui conviendrait au Bailleur la remise en location ou la mise en vente des locaux sans pour autant apporter la moindre gêne à l'activité du Preneur.

LOYER ET PROVISIONS SUR CHARGES

*Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors T.V.A. de **TRENTE ET UN MILLE DEUX CENTS EUROS (31.200,00 €)** que le Preneur paiera au Bailleur ou à son représentant, à échoir, en quatre termes trimestriels de paiements égaux le premier jour de chaque trimestre, et pour la première fois le **20 décembre 2024**.*

CHARGES

Sous réserve des alinéas 3°, 4° et 5° de l'article R. 145-35 du Code de commerce, le Preneur remboursera en sus de ce loyer sa quote-part des taxes et prestations de l'immeuble suivant décompte qui lui sera adressé, tous les ans, lors de chaque régularisation des charges.

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, une annexe est jointe au présent contrat de bail commercial aux fins d'inventorier, de manière précise et limitative, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce contrat de bail. L'inventaire, établi par le Bailleur au profit du Preneur, comportera l'indication de la répartition entre le Bailleur et le Preneur.

Un état récapitulatif annuel est adressé par le Bailleur au Preneur, conformément à l'article R. 145-36 du Code de commerce, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant au titre de laquelle le contrat de bail est établi. Le Bailleur communiquera au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

A cet effet, le Preneur versera une provision annuelle sur charges fixée à **MILLE HUIT CENTS EUROS (1.800,00 €)**, une deuxième provision annuelle pour la consommation d'électricité de **MILLE NEUF CENT VINGT EUROS (1.920,00 €)** et une troisième provision annuelle pour la participation à la taxe foncière fixée à **DEUX MILLE CENT SOIXANTE EUROS (2.160,00 €)**, le tout payable en quatre paiements égaux le premier jour de chaque trimestre.

Ces provisions seront réajustées chaque année en fonction des dépenses réelles constatées.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le Bailleur déclare être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du Preneur et facturée en sus du loyer ci-dessus fixé et acquittée entre les mains du Bailleur ou de son représentant.

RÉVISION DU LOYER

Le Bailleur et le Preneur conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, le loyer est fixé pour la première période annuelle seulement ; il sera révisé au début des autres périodes annuelles, dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Le loyer sera susceptible d'augmenter ou de diminuer en fonction de **l'indice ILAT** « l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires » publié trimestriellement par l'INSEE ou à tout autre indice qui lui serait substitué par voie légale ou réglementaire.

Les parties conviennent de choisir comme indice de base celui du **premier trimestre** de l'année en cours.

Le réajustement se fera sur la base du même trimestre par rapport à la date d'effet de la révision.

PERCEPTION ET RECOUVREMENT DES LOYERS

Le Preneur déclare avoir été pleinement informé de ce que le Bailleur a recours à un mandataire en vue de la facturation et de l'encaissement des loyers prévus au titre du présent bail commercial.

Le Bailleur déclare que le mandataire désigné à cet effet est la SAS AVENIM RCS Paris N° 503 873 374, en vertu d'un mandat expressément annexé à la présente.

En cas de changement de mandataire, le Bailleur s'engage expressément à en informer le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception sans qu'il ne soit besoin de modifier par avenant le présent article.

A défaut de respecter ces obligations, le Preneur s'acquittera des termes du loyer directement auprès du Bailleur, qui ne pourra les refuser. Les clauses pénales et résolutoires ne pourront alors être opposées au Preneur.

DÉPOT DE GARANTIE

*Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du Preneur, ce dernier a versé au Bailleur une somme de **SEPT MILLE HUIT CENTS EUROS (7.800,00 €)** représentant un terme de loyer, non productrice d'intérêts.*

Le dépôt de garantie sera remboursé au Preneur en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés, déduction faite des sommes dont il pourrait être redevable au Bailleur ou tous travaux de remise en état ou d'entretien qui pourraient lui être imputables.

Ce dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision du loyer, de façon à toujours représenter un terme de loyer en principal.

En cas de résiliation du bail pour non-exécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages et intérêts, nonobstant tout autre.

CLAUSE PÉNALE

*En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès la première lettre recommandée, le Preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, **10 % du montant de la somme due (et d'un minimum de 382 Euros)** pour couvrir le paiement des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.*

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance ou d'inexactitude d'une seule des conditions du bail, hormis en cas de faute du Bailleur, et à l'issue d'un délai d'un mois après un simple commandement demeuré infructueux, ce bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une ordonnance de référé ou, le cas échéant, d'une décision judiciaire rendue en vertu d'une procédure accélérée au fond, pour, si besoin était, contraindre le Preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, et ce nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures. Dans ce cas, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité, à proportion de la somme due, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions. En cas de paiement par chèque ou prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance.

La clause résolutoire sera acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

INFORMATION RELATIVE A LA PRÉSENCE D'AMIANTE

Le Preneur reconnaît que le Bailleur l'a pleinement informé des dispositions de l'article R. 1334-18 du Code de la santé publique selon lequel les propriétaires des immeubles bâtis autres que ceux mentionnés aux articles R. 1334-15 à R. 1334-17 y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante.

Le Bailleur déclare que les recherches effectuées à sa diligence en exécution des prescriptions de l'article R.1334-18 du Code de la santé publique n'ont pas révélé la présence de flocages calorifugeages ou faux plafonds contenant de l'amiante, ainsi qu'il résulte de l'attestation établie à la date du 14 juin 2023 par la société DIAG IMMO 360 – 100 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY EN France, dont une copie a été ci-après annexée et dont l'exemplaire original a été remis au Preneur qui le reconnaît.

Le Bailleur déclare que les locaux loués ne contiennent pas d'amiante.

ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

(aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols)

Conformément aux dispositions des articles L 125 et R 125-26 du Code de l'environnement et de l'article L174-5 du Code minier, un état des risques et d'information sur les sols est demeuré ci-joint et annexé après mention.

LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le local n'est pas soumis au diagnostic « termites » car il n'est pas dans une zone définie par un arrêté préfectoral. Le Bailleur déclare toutefois n'avoir pas, à ce jour, effectué de déclaration de présence de termites dans l'immeuble à la Mairie.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation. Le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement qui résulteraient de son exploitation, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

ETAT DES LIEUX

En application de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de bail ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

En cas d'impossibilité de satisfaire au précédent alinéa, l'état des lieux est établi par commissaire de justice, à l'initiale de la partie la plus diligente, aux frais de la partie défaillante pour l'établissement de l'état des lieux amiable visé à l'alinéa précédent.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut en outre invoquer la présomption figurant à l'article 1731 du Code civil.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présents et de leur suite, il est fait élection de domicile par le Bailleur au siège de la SCI, par le Preneur au siège de la Communauté de Communes de Senlis-Sud-Oise.

Fait en **deux** exemplaires à SENLIS, le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »