

BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SAIEM MALAKOFF HABITAT, Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte au capital de 1.416.464,00 €, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 572 059 459, dont le siège social est 2 Rue Jean Lurçat - 92240 MALAKOFF, représentée par son représentant légal domicilié au siège et dans le cadre des présentes par son Directeur Général, Monsieur Frédéric ISSALY en vertu de la délibération prise au Conseil d'Administration du 26 septembre 2019.

Ci-après dénommée "LE PROPRIETAIRE"

D'une part,

ET

La VILLE DE MALAKOFF représentée par sa maire, Madame Jacqueline BELHOMME en vertu de la délibération n°2015/154 du 25 novembre 2015 dont le siège est à l'Hôtel de Ville, place du 11 novembre, 92240 MALAKOFF, désignée par le terme « le Preneur »,

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

D'autre part,

Ensemble, ci-après dénommées les « Parties »

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La SAIEM MALAKOFF HABITAT est propriétaire d'un local au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 22 passage du nord à MALAKOFF (HAUTS-DE-SEINE).

La VILLE DE MALAKOFF souhaite louer ce local afin d'y installer un bureau de Police Municipale

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

I – OBJET ET REGIME JURIDIQUE

Article 1 – Objet et régime juridique du contrat

LE PROPRIETAIRE donne à bail au PRENEUR, qui accepte, le local dont il est propriétaire, ci-après désigné sous l'article III- LOCAL LOUE.

La présente convention est exclue du champ d'application des règles relatives aux baux commerciaux et aux baux d'habitation et mixtes.

La convention est conclue aux conditions exposées ci-après et est régie par l'article 57A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, ainsi que les articles 1713 et suivants du Code Civil, sans préjudice des éventuelles dérogations et aménagements apportés auxdits articles au titre des présentes.

Aucune tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra, quelle qu'elle ait pu être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification de la convention ou une renonciation auxdites clauses et conditions.

II – DUREE DE LA CONVENTION

Article 2 – Durée

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée ferme et consécutive de **6 années** avec effet à compter de la date de signature du présent bail pour venir à expiration à la même date.

A l'issue de cette durée, le bail se renouvellera par tacite reconduction pour une durée de 6 ans sauf dénonciation par le Propriétaire sous réserve d'un préavis de 6 mois minimum. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte de commissaire de justice au moins six mois à l'avance.

Le Preneur conserve une faculté de résiliation à tout moment sous réserve de respecter un préavis de 6 mois minimum par l'envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception ou par acte de commissaire de justice.

III – LOCAL LOUE

Article 3 – Désignation du local

3.1 Le local, objet de la présente Convention, se compose d'un local (module de gestion n°016030001) d'une surface totale d'environ 248 mètres carrés, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 22 passage du nord à Malakoff (92240),

Tels que ledit local existe, s'entend et se comporte, et sans qu'il soit obligé d'en faire une plus ample description, LE PRENEUR déclare le connaître parfaitement pour l'avoir visité à plus reprises. **Des plans sont annexés au présent bail (annexe1)**

Les parties à la présente Convention conviennent que la charge et le coût de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les biens loués en conformité avec la réglementation existante et liée à son activité (notamment les travaux de sécurité), ou qui pourraient être imposés par l'autorité administrative, seront exclusivement supportés par LE PRENEUR, sauf s'ils relèvent des travaux prévus à l'article 606 du Code Civil.

Il en sera de même si une réglementation vient à se modifier en cours de Convention et que le Local loué viendrait à être non conforme aux dispositions réglementaires liées à son activité.

3.2 Un état des lieux est établi de manière contradictoire entre LE PROPRIETAIRE et LE PRENEUR le jour de la signature des présentes et sera réputé constituer une annexe du bail

Article 3 bis - Travaux d'aménagement

3.3 Nature des travaux autorisés

Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà le PRENEUR à réaliser des travaux d'aménagement et de mise aux normes des Locaux Loués afin de les adapter à son activité conformément au dossier de travaux d'aménagement figurant en **annexe 1** des présentes.

Les travaux d'aménagement seront réalisés sous l'entière responsabilité du PRENEUR et par des entreprises de travaux et des prestataires techniques qualifiés bénéficiant d'une police d'assurance suffisante eu égard à la nature des travaux.

Dans l'hypothèse où les travaux d'aménagement toucheraient au gros-œuvre ou à la structure de l'immeuble, la VILLE DE MALAKOFF s'engage à se faire assister par un maître d'œuvre et/ou un bureau d'études structures qui devra rendre un avis confirmant que les travaux ne sont pas de nature à dégrader la solidité ou la structure de l'immeuble, ni à exposer ses occupants à un risque pour leur sécurité. Le Preneur s'engage à transmettre cet avis au Bailleur.

Le PRENEUR devra souscrire une assurance dommage-ouvrage pour les travaux qui relèveraient du champ d'application de l'article L242-1 du Code des assurances. Il devra également fournir à la première demande au BAILLEUR la copie du contrat établi par la compagnie d'assurance ainsi que la quittance de prime émise par ladite compagnie.

Le Preneur invitera le Propriétaire à venir constater l'achèvement des travaux en conformité avec le descriptif figurant en **annexe 1**.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à l'établissement d'un procès-verbal de constatation de l'achèvement des Travaux du Preneur. L'ensemble des éventuelles réserves relevées, vices ou non conformités apparentes, figureront sur ledit procès-verbal de constatation de l'achèvement des Travaux Preneur, le Propriétaire ne pouvant en aucun cas en ajouter postérieurement à la signature de ce procès-verbal.

A l'expiration de la Convention par arrivée du terme ou résiliation amiable, le Propriétaire accèdera à la propriété des constructions résultant des Travaux d'aménagement prévus au début du bail, sans qu'aucune indemnité ne lui soit réclamée en contrepartie.

IV – DESTINATION – OCCUPATION

Article 4 – Destination

Ce local est destiné au service public de la Police Municipale

Le Preneur ne pourra, sous aucun prétexte, modifier cette destination.

Article 5 – Règles générales d'occupation du local

Obligations à la charge du Preneur

5.1 LE PRENEUR devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

LE PRENEUR devra se conformer, aux usages, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne l'urbanisme, la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon à ce que LE PROPRIETAIRE ne puisse en aucune façon être inquiété ou recherché à ce sujet, ce dont il garantit ce dernier. Les activités exercées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, sous peine de voir la responsabilité du PRENEUR engagée.

5.2 LE PRENEUR s'engage à faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives ou autres, quelles qu'elles soient, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes ou autres droits afférents à l'utilisation des lieux loués et aux activités qui y sont exercées.

LE PRENEUR devra se conformer au règlement intérieur de l'immeuble annexé à la présente convention (**annexe 2**).

5.3 En toute hypothèse, il est interdit au PRENEUR, sous peine de voir sa responsabilité engagée :

- d'utiliser tout haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués ; d'utiliser tout appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage,

- de charger les sols et planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter. En cas de doute, il devra s'assurer à ses frais de ce poids auprès de tout architecte ou de tout homme de l'art que lui aura désigné LE PROPRIETAIRE,

- d'exercer toutes activités dangereuses, inconfortables ou insalubres. A cette fin, il devra notamment prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables, s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations, ne rien faire, d'une manière générale, qui puisse boucher lesdites canalisations,

- de faire usage, dans le local, d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, si ce n'est aux risques et périls du PRENEUR seul. Le stockage de combustibles ou matières dangereuses ne pourra être fait que dans les conditions des règlements en vigueur, LE PRENEUR devant faire son affaire personnelle de toutes autorisations ou aménagements à ce propos,

5.4 LE PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de l'entreposage, de la sortie et de la rentrée de ses poubelles, le tout, de façon à être en conformité avec l'article L. 541-2 du Code de l'environnement.

5.5 LE PRENEUR fera son affaire personnelle pour adapter le local en fonction des besoins propres à son activité.

Il est expressément convenu qu'en aucun cas LE PROPRIETAIRE ne pourra être tenu responsable vis-à-vis de toute administration, des conséquences d'une éventuelle modification de la destination du local ou de l'affectation des surfaces, intervenant à l'initiative du PRENEUR, qu'elles aient été autorisées ou non par LE PROPRIETAIRE.

5.6 LE PRENEUR s'engage à faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer aucun recours contre LE PROPRIETAIRE, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui du local, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation du local ou à l'exercice de son activité dans ce local. LE PROPRIETAIRE ne pourra encourir aucune responsabilité, ni aucun préjudice en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

5.7 L'activité ne doit en aucun cas créer de nuisances ou autres troubles tels qu'un risque d'insécurité, ou le dépôt de déchets sur la voie publique, ces exemples n'étant pas limitatifs, et sous peine de voir la responsabilité du PRENEUR engagée.

5.8 Au cas où LE PROPRIETAIRE aurait à payer certaines sommes du fait des agissements du PRENEUR, celui-ci s'engage aux termes des présentes à le rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents, et ce à première demande.

5.9 LE PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que LE PROPRIETAIRE puisse en être tenu pour responsable.

Obligations à la charge du Bailleur

5.10 Le BAILLEUR s'oblige à tenir les locaux loués clos et couverts selon l'usage sans que cette obligation puisse déroger en quoi que ce soit à ce qui sera dit ci-après et notamment aux obligations d'entretien et de réparation mises à la charge du PRENEUR.

5.11 Le BAILLEUR doit assurer au PRENEUR la jouissance paisible des locaux et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, le garantir des vices et défauts de nature à y faire obstacle (hormis ceux consignés dans l'état des lieux).

Article 6 – Signalétiques et Plaques

6.1 LE PRENEUR devra informer le Propriétaire de toute installation d'enseignes (lumineuses ou non) de même que tout agencement en saillie sur la face du local et le cas échéant à l'obtention des autorisations administratives requises à cet effet. Il en sera de même de toute modification ultérieure de ces agencements ou de leur remplacement.

L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit de toutes autres affiches, bannières, banderoles, ou inscriptions sur la devanture du local, ainsi que sur la ou les façades communes intérieures ou extérieures de l'Ensemble Immobilier et le toit est interdite sauf autorisation préalable écrite du PROPRIETAIRE. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable à tout moment sous réserve d'un préavis de 15 jours calendaires.

6.2 LE PRENEUR devra, en fin de jouissance, déposer tout objet qu'il aura été autorisé à poser, supprimer toute trace et remettre en état la partie considérée de l'Immeuble, le tout à ses frais.

Article 7 - Visite du local

7.1 LE PROPRIETAIRE se réserve le droit, ainsi que pour les personnes qu'elle aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans le local afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'elle jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter pendant les heures d'ouverture dudit local.

Pour toute visite et sauf cas d'urgence LE PRENEUR devra être prévenu 48 heures à l'avance par tout moyen.

7.2 Si un événement susceptible d'entraîner des conséquences dommageables nécessite l'accès d'urgence au local loué et que les tentatives du PROPRIETAIRE pour contacter LE PRENEUR se sont avérées infructueuses, LE PROPRIETAIRE est expressément autorisé à faire ouvrir les portes par un serrurier.

7.3 Dans les six mois qui précéderont l'expiration de la Convention, LE PRENEUR devra également laisser visiter le local, tous les jours non fériés, pendant les heures d'ouverture, par toute personne munie de l'autorisation du PROPRIETAIRE. Il devra, pendant le même temps, laisser LE PROPRIETAIRE apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que le local est à louer. Pour toute visite, le PRENEUR devra être prévenu 48 heures à l'avance.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente du local ou de l'immeuble dont ils dépendent.

V – TRAVAUX

Article 8 - Entretien du local

8.1 LE PRENEUR s'engage à prendre le local loué dans son état actuel, sans pouvoir exiger du PROPRIETAIRE des travaux, ni réparation de quelque nature que ce soit, y compris celles imposées par l'administration, ni mise en conformité pendant le cours de la Convention, à l'exception des travaux relevant des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil. Etant précisé que tous les travaux d'aménagement lors de la prise des lieux, y compris ceux de l'article 606 du Code Civil, sont à la charge du Preneur.

8.2 LE PRENEUR devra maintenir en parfait état les lieux loués, pendant toute la durée de la Convention, et effectuer, à ses frais et sans recours contre LE PROPRIETAIRE, toutes les réparations, travaux d'entretien et de sécurité ainsi que le nettoyage des lieux, et en général tous les remplacements et réparations qui seraient nécessaires sans aucune distinction de quelque nature que ce soit, ou imposées par l'Administration, à l'exception des travaux relevant des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil. A titre d'exemple il doit veiller à dératiser et désinsectiser son local.

8.3 Il souscrira ou continuera tous les contrats d'entretien nécessaires à la bonne conservation des diverses installations dépendant des lieux loués.

8.4 LE PRENEUR s'engage à réaliser les travaux mis à sa charge tout au long de la Convention, nonobstant les travaux de remise en état, ou de réparation qui pourraient s'avérer nécessaires en fin de Convention.

8.5 Par dérogation aux articles 1719.2° et 1720 du Code civil, tous travaux nécessaires à la mise en conformité du local, en vue de l'exploitation de l'activité du PRENEUR, avec les textes législatifs ou réglementaires actuels, et notamment les travaux prescrits en matière d'hygiène, de santé, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, de sécurité électrique, de prévention contre l'incendie, seront exclusivement supportés par LE PRENEUR dès lors que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier en cours de Convention et que, de ce fait, l'ensemble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

8.6 LE PRENEUR s'oblige également aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

8.7 A défaut d'exécution des obligations visées au présent article par LE PRENEUR, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, LE PROPRIETAIRE pourra se substituer au PRENEUR et faire réaliser lesdits travaux par l'entreprise de son choix aux frais du PRENEUR, sans préjudice de tous les frais de remise en état relatifs à l'inobservation du présent article.

8.8 A sa sortie, LE PRENEUR devra rendre le local en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

Article 9 – Travaux à l'initiative du PROPRIETAIRE ou des tiers

9.1 LE PRENEUR devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci. Il est en de même dans l'hypothèse de travaux prescrits par les autorités administratives.

9.2 LE PRENEUR s'engage également, dans les mêmes conditions que sus citées, à laisser traverser les lieux loués par toutes canalisations nécessaires.

De même, LE PRENEUR s'engage à supporter des modifications minimales de la configuration du local loué, dès lors que celles-ci résultent d'impératifs techniques ou commerciaux et que ces modifications ne concernent que des éléments accessoires dont la modification serait sans effet sur l'exploitation normale du local loué pour LE PRENEUR et sa jouissance paisible.

9.3 LE PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

LE PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai lors de tous autres travaux ayant trait à la façade de l'immeuble, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

En cas de carence du PRENEUR malgré une mise en demeure par courrier recommandé restée vaine ou en cas d'urgence à réaliser les travaux envisagés, LE PROPRIETAIRE pourra procéder à la dépose de ces éléments aux frais du PRENEUR.

La repose des éléments déposés sera à la charge du seul PRENEUR.

Article 10 – Transformation et améliorations du local par LE PRENEUR – Accession des transformations

10.1 LE PRENEUR ne pourra faire, dans les lieux loués, aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucuns travaux portant sur les éléments porteurs, sur les fondations ou le gros œuvre, aucune construction sans l'autorisation préalable, expresse et écrite du PROPRIETAIRE.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du PRENEUR et/ou du PROPRIETAIRE ou de tout professionnel de son choix, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Les travaux devront être conduits dans les règles de l'art par des entreprises qualifiées et sous le contrôle d'un maître d'œuvre diplômé. Les travaux touchant à la structure du local ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes ne pourront être menées que par des entreprises autorisées par LE PROPRIETAIRE. LE PROPRIETAIRE devra également valider au préalable les études techniques, assurer le suivi du chantier et participer à la réception des travaux.

LE PRENEUR s'engage, pour tous travaux de transformation ou d'amélioration qu'il entreprendra, à respecter et faire respecter, outre les règles de l'art, toutes normes relatives à la protection de l'environnement et au respect du développement durable, et tous documents techniques relatifs à l'immeuble et au local.

Il s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

LE PRENEUR assumera seul les conséquences financières ou fiscales que pourrait entraîner pour LE PROPRIETAIRE l'exécution de travaux par LE PRENEUR, même dans le cas où ils résulteraient d'une obligation légale ou réglementaire quand il s'agit légalement d'une charge pour LE PRENEUR.

10.2 En cas de départ en cours ou en fin de jouissance, LE PRENEUR devra laisser tous les aménagements ou installations, faits par lui, qu'il s'agisse de finitions effectuées à la prise de possession ou d'améliorations, d'embellissements, de modifications ou de réparations réalisées pendant le cours de la Convention, même avec l'autorisation du PROPRIETAIRE. Sauf accord contraire d'entre les parties.

Ces aménagements ou installations bénéficieront au PROPRIETAIRE par voie d'accession, sans indemnité d'aucune sorte, à moins que LE PROPRIETAIRE ne préfère demander leur enlèvement et le rétablissement du local conformément à ce qui figure dans l'état des lieux dressé concomitamment à la

signature des présentes aux frais du PRENEUR. Et ce sauf pour les travaux d'aménagement qui ont été convenus en début de bail à l'article 3 bis.

VI – CONDITIONS FINANCIERES

Article 11 – Loyer

La présente convention est consentie et acceptée moyennant un **loyer annuel en principal de 18.600 € (Dix-huit mille six cents euros)**, taxes et charges en sus.

Pendant les trois premiers mois à compter de la signature de la présente convention, le PRENEUR sera dispensé du paiement du loyer.

Le loyer (taxes et charges en sus au taux en vigueur) sera donc appelé mensuellement à terme échu entre les mains de la SAIEM MALAKOFF HABITAT à l'expiration de cette période de trois mois.

Article 12 – Indexation conventionnelle (clause d'échelle mobile)

12.1 Les parties conviennent expressément de soumettre le loyer à une indexation annuelle.

12.2 Le présent loyer variera chaque année à la date anniversaire de la Convention, de plein droit et sans que LE PROPRIETAIRE ou LE PRENEUR aient à formuler de demande particulière à cette fin, suivant la variation de l'Indice des loyers des activités tertiaires « **ILAT** » publié par l'INSEE.

Les parties choisissent comme référence initiale le dernier indice connu à la date de prise d'effet de la convention soit l'indice du **2ème trimestre 2023 : 130,64**

Pour chaque rajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Si l'indice de comparaison n'est pas publié à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, le loyer sera payé provisoirement selon l'ancien indice, une régularisation rétroactive sera ensuite réalisée et versée au PROPRIETAIRE lors de la publication de l'indice, et au plus tard quinze jours après ce terme.

12.3 Si l'indice choisi venait à être supprimé, le nouvel indice lui sera substitué de plein droit dans les conditions et selon le coefficient de raccordement fixé par l'INSEE.

A défaut de publication d'un nouvel indice par l'autorité administrative, les Parties s'engagent à choisir un nouvel indice par avenant aux présentes. A défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les Parties. Faute d'accord entre elles sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par une ordonnance de référé à la requête de la partie la plus diligente. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours. Les frais d'expertise seront supportés par les deux parties à part égale.

12.4 Si l'une des Parties négligeait cette présente clause d'indexation, le fait de payer ou d'encaisser des loyers à l'ancien indice, ne saurait en aucun cas, être considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

Cette renonciation au bénéfice de cette indexation ne pourra résulter, en toute hypothèse, que d'un accord écrit intervenu entre les Parties.

Article 13 - Charges, prestations et taxes

Le PRENEUR supportera le coût des charges, taxes et redevances listé dans l'annexe du décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.

Une provision mensuelle de 166,66 € sera réclamée au PRENEUR pour les charges générales, lesquelles feront l'objet d'une régularisation annuelle.

Une provision mensuelle de 318,91 € sera réclamée au PRENEUR pour les charges de chauffage, lesquelles feront l'objet d'une régularisation annuelle.

Le montant correspondant à la consommation d'eau froide sera facturé en plus mensuellement en fonction de la consommation réelle du PRENEUR relevée sur le ou les compteurs individuels.

Article 14 – Impôts, redevances et Taxes

Liste des impôts, taxes et redevances récupérables sur le preneur

LE PRENEUR devra acquitter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

VII – GARANTIES

Article 15 – Dépôt de garantie

15.1 Le montant du dépôt de garantie est fixé à la **somme de 3.100 euros**, correspondant à deux **mois de loyer hors taxes hors charges en principal**.

En effet, le montant du dépôt de garantie devra être ajusté à l'occasion de chaque modification du montant du loyer de façon à être égale, à tout moment, à un terme de loyer hors charges.

15.2 Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, en fin de jouissance du PRENEUR, après calcul des charges incombant au PRENEUR, et après déménagement effectif et remise des clés, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers Le PROPRIETAIRE, au titre du loyer, de la remise en état du local loué, de la réparation de dégâts éventuels, des impôts, charges et sommes de toute nature dont il serait redevable.

En cas de résiliation de la présente Convention, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ledit dépôt restera acquis au PROPRIETAIRE, à titre de premiers dommages et intérêts.

Article 16 – Garnissement et obligation d'exploiter

LE PRENEUR devra utiliser constamment le local conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble, des lois et règlements.

Il s'engage à occuper le local personnellement et à les maintenir en état permanent d'exploitation effective, dans les limites maximales autorisées par la loi.

Article 17 – Assurances du local loué

17.1 Le PROPRIETAIRE devra s'assurer pour les risques dont il doit répondre en sa qualité de propriétaire, et notamment, ceux liés à la responsabilité civile de l'immeuble.

17.2 Le PRENEUR devra s'assurer pour les risques locatifs (incendie, DDE, recours des voisins...).
Attestation jointe en annexe

17.3 LE PRENEUR est tenu de justifier de la souscription des polices mentionnées à l'article ci-dessus à chaque fois que LE PROPRIETAIRE ou ses représentants en feront la demande, par la remise d'attestations d'assurances.

En outre, lesdites attestations d'assurances doivent :

- être établies par la compagnie d'assurances assurant le risque
- indiquer l'échéance de la police
- confirmer le paiement par LE PRENEUR des primes échues à la date d'établissement de l'attestation

17.4 LE PROPRIETAIRE décline toute responsabilité pour troubles de jouissance ou dommages causés au PRENEUR du fait des tiers, auxquels seront assimilés les autres locataires du PROPRIETAIRE, notamment en cas de vol, de cambriolage ou de vandalisme.

LE PRENEUR s'engage, à ses frais, à fournir toutes informations et assistance nécessaires pour permettre au PROPRIETAIRE de souscrire les assurances indiquées à l'Article 18 et, notamment, en cas de sinistre, il s'engage à permettre à l'expert missionné par les assureurs du PROPRIETAIRE à accéder au local loué, à expertiser les dommages ayant atteint les biens appartenant au PROPRIETAIRE et à avoir accès à toutes informations nécessaires pour l'expertise ou le règlement des sinistres. A défaut, pour LE PRENEUR de respecter cet engagement, et dans le cas où, de ce fait, l'indemnité due au PROPRIETAIRE se trouvera réduite ou refusée par les assureurs concernés, LE PRENEUR sera tenu de verser au PROPRIETAIRE une somme égale au montant de la réduction en résultant de l'indemnité.

Article 18 - Assurance d'exploitation

LE PRENEUR fait de son affaire personnelle de tout préjudice d'exploitation résultant d'un sinistre dont il n'aura pas fait couvrir les conséquences par une assurance d'exploitation appropriée.

En toute hypothèse, LE PRENEUR renonce à tout recours de ce chef contre LE PROPRIETAIRE.

Article 19 - Déclaration des sinistres

19.1 LE PRENEUR s'engage à informer, dès que son service assurance en a connaissance et au plus tard dans un délai de trente jours LE PROPRIETAIRE de tout sinistre, dégradation ou dommage s'étant produit dans les lieux loués ou les parties communes, et qui resterait à la charge du PROPRIETAIRE, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu, personnellement, de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect, résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui, du défaut de déclaration à la compagnie d'assurances de l'immeuble en temps utiles.

19.2 En outre, LE PRENEUR devra également déclarer, dès que son service assurance en a connaissance et au plus tard dans un délai de trente jours à son assureur tout sinistre affectant le local loué qu'elle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

VIII – CESSION ET SOUS-LOCATION

Article 20 – 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. Toute sous location, totale ou partielle, substitution, location-gérance ou mise à disposition, à titre gratuit ou précaire, en partie ou de la totalité du local loué est interdite sauf accord écrit préalable du Bailleur.

IX – RESPONSABILITES – RECOURS

Article 21 - Réclamations du PROPRIETAIRE, des tiers ou contre les tiers

D'une manière générale, LE PRENEUR renonce à tout recours contre le Propriétaire et son assureur, le cas de malveillance excepté, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations à recours de ses propres assureurs pour les cas suivants :

- en cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité ou de tout autre circonstance atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais ; LE PRENEUR devant s'assurer contre ces risques,

Article 22 - Gardiennage

LE PROPRIETAIRE ne pourra, en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols, détournements ou tous actes délictueux dont LE PRENEUR pourrait être victime dans le local.

Article 23 - Destruction du local loué

23.1 En cas de sinistre, le Preneur ne pourra réclamer au Propriétaire aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction ou à la réparation. Il pourra seulement suspendre le versement de son loyer, sous réserve que sa responsabilité ne soit pas engagée. Dès l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours.

X – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 24 - Vente du local

En cas de cession du local, objet des présentes, par LE PROPRIETAIRE, il est expressément convenu que LE PRENEUR bénéficiera d'un droit de préférence.

Article 25 – Restitution du local

25.1 En fin de jouissance, LE PRENEUR devra rendre les lieux loués en bon état de toute réparation et de nettoyage ou de remise en état à sa charge aux termes de la présente Convention, ou, à défaut, payer au PROPRIETAIRE le coût des travaux nécessaires pour effectuer ces réparations, cette alternative étant à la seule discrétion du PROPRIETAIRE, sans que LE PRENEUR ne puisse se décharger unilatéralement de son obligation de faire.

Au plus tard deux mois avant l'expiration de la location, il sera procédé, contradictoirement, à un pré-état des lieux qui comportera le relevé des réparations incombant au PRENEUR et qui devront être exécutées avant l'expiration de la location.

Un état des lieux contradictoire sera établi à la date d'expiration de la location.

Au cas où, lors de la réalisation de l'état des lieux, il se révélerait d'autres réparations ou remises en état à effectuer ou que les réparations mentionnées dans le pré-état des lieux n'auraient pas reçues exécution par LE PRENEUR, ou seulement partiellement, LE PRENEUR sera tenu de régler, directement au PROPRIETAIRE, le montant des réparations et remises en état résultant du devis établi par l'architecte du PROPRIETAIRE ou l'homme de l'art.

25.2 LE PRENEUR sera également tenu au paiement d'une indemnité de perte de jouissance calculée sur la même base que le dernier loyer, charges comprises, due pour toute la période d'exécution des travaux empêchant ou retardant la relocation du local loué.

Article 26 – Modifications, Tolérances et Indivisibilité

26.1 Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres, constatant le consentement exprès et non équivoque des Parties.

26.2 Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du PROPRIETAIRE, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, LE PROPRIETAIRE restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite.

26.3 La Convention est déclarée indivisible au seul bénéfice du PROPRIETAIRE.

Article 27 – Clause résolutoire

27.1 Il est expressément prévu qu'en cas de non-exécution par LE PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements contractuels, notamment le non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, et ce même partiellement, ou de ses accessoires, LE PROPRIETAIRE aura la faculté de résilier la présente Convention. LE PROPRIETAIRE devra avoir préalablement mis LE PRENEUR en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement de payer, soit sous forme d'une sommation de faire ou de respecter les stipulations de la présente Convention, signifié par acte extrajudiciaire, contenant déclaration par LE PROPRIETAIRE de son intention d'user du bénéfice du présent article.

Si un mois après le commandement de payer ou la sommation de faire, LE PRENEUR n'a pas entièrement régularisé sa situation, la Convention sera résiliée automatiquement et de plein droit, si bon semble au PROPRIETAIRE. Compétence est, tant que de besoin, attribuée au Magistrat des Référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du PRENEUR.

Au jour de la résiliation de la présente Convention, LE PROPRIETAIRE reprendra possession et aura de plein droit la libre disposition du local loué.

27.2 Dans le cas où, après résiliation LE PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion ainsi que celle de tous les occupants de son chef, pourra avoir lieu sans délai, en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal compétent, toute offre de paiement ou d'exécution après expiration du délai ci-dessus cité étant réputée nulle et non avenue et ne pouvant faire obstacle à la résiliation acquise au PROPRIETAIRE.

A défaut par LE PRENEUR d'évacuer le local loué, il sera redevable au PROPRIETAIRE, de plein droit, et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation forfaitaire fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, à deux fois le Loyer en cours au jour de la résiliation de la Convention, calculée prorata temporis à compter de la date à laquelle LE PRENEUR aurait dû libérer le local loué jusqu'au jour de sa libération effective libre de tout mobilier.

La libération des lieux ne sera considérée comme effective qu'après remise des clés entre les mains du PROPRIETAIRE et sous réserve que le local soit débarrassé de tout objet, mobilier, matériel.

Les charges seront dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au PROPRIETAIRE, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts

27.3 La mise en œuvre de la clause résolutoire ou de la résiliation de la présente Convention ne dispensera pas LE PRENEUR du parfait accomplissement de ses obligations au titre de la remise en état des lieux, telles que celles-ci sont énoncées sous les conditions de la présente Convention.

Article 28 – Pénalités, intérêts de retard et frais

28.1 En cas d'inobservation par LE PRENEUR des obligations mises à sa charge, LE PROPRIETAIRE aura, d'autre part, la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue, par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du PRENEUR. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

28.2 A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme convenu dans la présente Convention, et sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure quelconque, les sommes dues seront automatiquement majorées de 5 %, prorata temporis, à titre d'indemnités forfaitaires, ceci indépendamment de tous frais de commandement, sans préjudice de la clause résolutoire stipulée précédemment et de tous dommages et intérêts au profit du PROPRIETAIRE.

LE PRENEUR sera, en outre, redevable au PROPRIETAIRE de tous les frais de précontentieux ou de contentieux résultant d'un manquement du PRENEUR aux obligations de la Convention et, en cas de diligences extrajudiciaires ou de procédure judiciaire, il devra rembourser LE PROPRIETAIRE, tous les frais et honoraires de commissaire de justice, en ce compris le droit proportionnel, de même que les frais et honoraires d'avocat ou autre conseil que celui-ci aura eu à supporter dans la limite de l'éventuelle condamnation dont il fera l'objet au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Article 29 – Obligations d'information

29.1 LE PRENEUR s'oblige à transmettre au PROPRIETAIRE tout acte juridique de nature à modifier l'identité du PRENEUR ou son appartenance à un groupe. Il s'engage à communiquer cette information dans les trente jours des publications légales.

29.2 LE PRENEUR s'engage à fournir à première demande du PROPRIETAIRE tous renseignements que ce dernier pourrait demander, notamment tous documents requis pour les besoins de la vente immobilière du local loué ou de l'immeuble de situation du local loué (Factures énergétiques pour le DPE, attestation de la commission de sécurité incendie ..). En cas de manquement à cette obligation, LE PRENEUR sera tenu d'indemniser LE PROPRIETAIRE du préjudice éventuel subi.

29.3 En cas de changement de domiciliation administrative et/ou comptable, LE PRENEUR tiendra également LE PROPRIETAIRE informé par écrit et sans délai pour permettre d'acheminer le courrier et les avis d'échéances à la bonne adresse.

Article 30 - : Dossiers de diagnostics techniques

30.1 État des Risques et Pollutions

Un ERP daté de moins de 6 mois est annexé au Bail (**annexe 3**).

En outre, le BAILLEUR est tenu d'informer par écrit le PRENEUR de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 du Code de l'environnement ou L. 128-2 du Code des assurances survenu pendant la période où il a été propriétaire des locaux loués ou dont il a été lui-même informé en application des précédentes dispositions.

Le BAILLEUR déclare que les locaux loués n'ont, à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

30.2 Diagnostic de Performance Énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L.134-1 à L.134-5 du Code de la construction et de l'habitation, il est annexé aux présentes le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble daté de moins de 10 années (**annexe 4**).

Le Preneur déclare avoir pris connaissance préalablement à la signature des présentes dudit diagnostic.

30.3 Dossier Amiante

Conformément à l'article R.1334-29-5 du Code de la santé publique, le BAILLEUR constitue, conserve et tient à jour un dossier intitulé « dossier technique amiante », qu'il laisse à la disposition du PRENEUR.

Conformément à l'article R.1334-29-4 du Code de la santé publique, le BAILLEUR constitue, conserve et tient à jour un dossier intitulé " dossier amiante — parties privatives ", qui sera annexé au présent bail (**annexe 5**).

Le BAILLEUR s'oblige à procéder à ses frais aux diagnostics, contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative aux règles d'hygiène, de santé et de sécurité et à la protection de l'environnement.

Le BAILLEUR maintiendra ainsi à jour ladite documentation en conformité avec la réglementation présente ou à venir.

Pour tous les travaux qu'il réalisera tant à l'origine qu'en cours de bail, le PRENEUR s'engage à respecter les réglementations en vigueur relatives à la protection de l'environnement ainsi qu'aux règles d'hygiène et de sécurité liées à la présence d'amiante.

Ainsi, afin de réaliser les travaux d'aménagement prévus, autorisés et annexés au présent bail, le PRENEUR fera établir à ses frais un diagnostic amiante avant travaux et réalisera à ses frais les travaux de protection ou d'éradication qui pourraient être nécessaires pour être en conformité avec la réglementation.

Article 31 : Traitement des données à caractère personnel

Chacune des Parties garantit l'autre Partie du respect des obligations légales et réglementaires lui incombant au titre de la protection des données à caractère personnel, en particulier de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés (ci-après « loi informatique et libertés ») et du règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données personnelles et à la libre circulation de ces données (RGPD).

Le délégué à la protection des données personnelles du PRENEUR est joignable à l'adresse suivante :
.....

Le délégué à la protection des données personnelles du BAILLEUR est joignable à l'adresse suivante :
dpd@malakoff-habitat.fr

Article 32 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes :

- LE PROPRIETAIRE fait élection de domicile sis 2 Rue Jean Lurçat, 92240 MALAKOFF ;
- LE PRENEUR fait élection de domicile à la Mairie de Malakoff située place du 11 novembre, 92240 MALAKOFF

Article 33 – Litiges

Toutes contestations qui pourraient surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de Nanterre.

Fait à MALAKOFF le

En 15 pages et deux exemplaires originaux

Pour le PRENEUR

LA VILLE DE MALAKOFF

Pour le PROPRIETAIRE

LA SAIEM MALAKOFF HABITAT

Annexes :

- Plan des locaux et dossier des travaux d'aménagement
- Règlement intérieur de l'immeuble
- Etat des risques et pollutions (ERP))
- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Dossier amiante parties privatives (DAPP)
- Etat des lieux d'entrée contradictoire
- Attestation d'assurance