

# CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 26 Septembre 2008

---

Commission n° 2 - Administration Générale et Personnel

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES ET PATRIMONIALES

## **RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 2/08**

OBJET : Renouvellement du bail consenti par le Département au Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-et-Marne – Locaux situés à Coulommiers.

- Canton : Coulommiers

<p>RÉSUMÉ : Le présent rapport a pour objet le renouvellement du bail consenti par le Département au Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-et-Marne, portant sur des locaux situés à Coulommiers, pour un montant de loyer de 56 156 €</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Depuis le 1er décembre 1988, le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-et-Marne (C.A.U.E.) occupe des locaux départementaux situés à COULOMMIERS, 27 rue du Marché, sous la forme de baux successifs, d'une durée de trois ans.

Le dernier bail en date étant parvenu à son terme, je vous propose de procéder à son renouvellement.

Le nouveau bail sera consenti pour une durée de trois années, renouvelable une fois.

Le loyer d'un montant annuel de 56 156 €, fixé après avis de France Domaine, sera payable par trimestre, à terme échu, et révisé annuellement sur la base de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction. Les autres dispositions du bail restent inchangées par rapport au bail précédent.

Je vous remercie de bien vouloir vous prononcer sur ce dossier et, si vous en êtes d'accord, d'adopter le projet de délibération joint en annexe du présent rapport.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 2/08 des rapports soumis à la commission  
n° 2 - Administration Générale et Personnel

Rapporteurs : M. FROT  
Commission n° 2 - Administration Générale et Personnel

M. MOUTON  
Commission n° 7 - Finances

---

Séance du 26 Septembre 2008

OBJET : Renouvellement du bail consenti par le Département au Conseil d'Architecture d'Urbanisme  
et de l'Environnement de Seine-et-Marne – Locaux situés à Coulommiers.

**LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,**

Vu l'avis de France Domaine,

Vu le rapport du Président du Conseil général,

Vu l'avis de la Commission n° 2 - Administration Générale et Personnel,

Vu l'avis de la Commission n° 7 - Finances,

**DECIDE**

Article 1 : d'approuver le bail joint en annexe de la présente délibération,

Article 2 : d'autoriser le Président du Conseil général à signer ce bail, au nom du  
Département, avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-et-Marne.

LE PRÉSIDENT,

V. ÉBLÉ



## Annexe

**BAIL****ENTRE :**

- **Le Département de Seine-et-Marne**, dont le siège est à l'Hôtel du Département à MELUN (77010) représenté par le Président du Conseil général, agissant en exécution de la délibération du Conseil général en date du 26 septembre 2008,

Ci-après dénommé "le Bailleur ",

**D'UNE PART**

**ET :**

- **Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de Seine-et-Marne**, Association régie par la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, représenté par son Président, en vertu de la décision du Conseil d'Administration en date du

Ci-après dénommé "le Preneur",

**D'AUTRE PART**

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT****ARTICLE 1 - OBJET DU BAIL**

Le Bailleur loue au Preneur, qui l'accepte, les locaux ci-après désignés, dans les conditions prévues par le présent bail.

**ARTICLE 2 - DESIGNATION**

Un immeuble de bureaux situé 27 rue du Marché à COULOMMIERS, d'une surface totale de 553 m<sup>2</sup>, le tout situé sur la parcelle cadastrée section AV n° 161 représentant une surface de terrain de 305 m<sup>2</sup>.

Au surplus, le Preneur déclare connaître parfaitement lesdits locaux pour les occuper déjà.

**ARTICLE 3 - DESTINATION**

Les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour l'activité suivante :

Usage de locaux professionnels, à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle ou artisanale.

**ARTICLE 4 - DATE D'EFFET - DUREE - RENOUELEMENT**

Le présent bail est consenti pour une durée de trois années entières et consécutives qui commenceront à courir à la date de signature.

Il sera ensuite renouvelable une fois par tacite reconduction.

Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le présent bail à l'expiration de celui-ci, en respectant un préavis de six mois.

Le Preneur aura la faculté de résilier le bail à tout moment moyennant un préavis de six mois.

**ARTICLE 5 - LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 56 156 € (cinquante six mille cent cinquante six euros) nets de taxes. Le loyer est payable par trimestre, à terme échu.

Il sera révisé chaque année au 1<sup>er</sup> janvier, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE. L'indice d'origine est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2007 soit 1474.

Au cas où l'indice du coût de la construction ne serait plus publié, l'indice qui servirait de base à la révision du loyer, serait l'indice qui lui serait substitué par l'INSEE.

Ce bail faisant suite au bail conclu le 21 février 2005, le Preneur s'acquittera auprès du Département du loyer du troisième trimestre 2008, soit la somme de 14 039 € (quatorze mille trente neuf euros) nets de taxes.

**ARTICLE 6 - CHARGES**

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous abonnements et consommations liés à son occupation.

**ARTICLE 7 : IMPOTS ET TAXES**

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles et mobilières, taxes professionnelles, taxes locatives et autres, relativement à son activité, ainsi que toutes taxes ordinairement à la charge des locataires, à l'exception de l'impôt foncier et, le cas échéant, de la taxe annuelle sur les bureaux et locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France.

**ARTICLE 8 - CONDITIONS D'OCCUPATION**

Le Bailleur s'engage à :

- délivrer au Preneur les locaux en bon état d'usage et de réparations,
- assurer au Preneur la jouissance paisible des locaux loués pendant toute la durée du bail,
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives,
- ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Preneur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation du bien loué.

Le Preneur s'engage à :

- prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance. Un état des lieux a été dressé contradictoirement entre le Bailleur et le Preneur lors de l'entrée dans les lieux correspondant au premier bail,
- payer le loyer au terme convenu,
- user paisiblement des locaux loués suivant la destination prévue au présent bail,
- répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du bail dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les locaux,
- prendre à sa charge l'entretien courant des locaux et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est fixée par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure,
- accepter la réalisation par le Bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail, conformément à l'article 1724 du Code civil,
- le Preneur ne pourra transformer les locaux loués sans l'accord exprès écrit du Bailleur,
- en cas de méconnaissance de cette obligation par le Preneur, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur puisse réclamer une quelconque indemnisation pour les frais engagés,
- informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent,
- laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur relocation,
- acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet,
- remettre au Bailleur, dès son départ des lieux, toutes les clés des locaux loués.

#### **ARTICLE 9 – RESPONSABILITE ET - ASSURANCES**

Le Preneur s'engage à assurer les locaux mis à sa disposition au titre des risques locatifs.

Il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail et devra en justifier au Bailleur à toute réquisition.

Le Preneur ne pourra jamais invoquer la responsabilité du Bailleur en cas de vol, cambriolage ou autre acte délictueux.

#### **ARTICLE 10 - MODIFICATION**

Le présent bail pourra être modifié à tout moment, par voie d'avenant.

#### **ARTICLE 11 - LITIGES**

Il est expressément convenu entre les parties que tout litige susceptible de survenir dans l'application du présent bail devra, préalablement à toute action devant la juridiction compétente, faire l'objet d'une concertation entre les parties en vue d'une solution amiable.

Fait à MELUN, le  
en deux exemplaires originaux

Pour le Département,  
le Président du Conseil général,

Pour le CAUE  
le Président,

