

BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Ligue de l'Enseignement FOCEL de Seine-et-Marne, Association régie par la loi de 1^{er} juillet 1901, dont le siège social est situé à La Rochette (77) Impasse du château, représentée par son Président,

Ci-après dénommée « le bailleur » d'une part,

ET

Le Département de Seine-et-Marne, dont le siège est sis Hôtel de Département à MELUN (77010), représenté par le Président du Conseil général, en exécution de la délibération du Conseil général en date du 28 janvier 2011,

Ci-après dénommé « le preneur », d'autre part.

PREAMBULE

Le Département a pris à bail le 4 mars 2005, des locaux impasse du Château à la Rochette appartenant à la Ligue de l'Enseignement FOCEL, pour les besoins de la Direction des Affaires Culturelles et de l'association Act'Art. En juillet 2007, la Direction des Affaires Culturelles a quitté les locaux de la Rochette. Depuis l'association Act'Art occupe seule les locaux. Le bail signé pour une durée de six ans prend fin le 3 mars 2011. Il convient d'établir un nouveau bail entre la Ligue de l'Enseignement FOCEL et le Département pour les besoins de l'association Act'Art.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

ARTICLE 1 – OBJET DU BAIL

Le présent bail a pour objet la location de locaux, à usage professionnel, désignés ci-après au preneur qui l'accepte.

ARTICLE 2 – REGIME JURIDIQUE

Le bail objet des présentes est soumis aux clauses du présent contrat, aux seules dispositions de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, et aux dispositions non-contraires des articles 1713 à 1762 du Code civil.

ARTICLE 3 – DESIGNATION DES LOCAUX

Les locaux sont situés dans un immeuble sis impasse du Château à La Rochette (77008).

Ils se composent :

- d'une partie du rez-de-chaussée d'une surface de 330 m²,
- de 24 m² de locaux d'archives au sous-sol,
- de dix places de stationnement en surface.

Le Département déclare connaître lesdits locaux, et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 4 - DATE D'EFFET - DUREE - RESILIATION

Le présent bail prendra effet le 5 mars 2011. Il est conclu pour une durée de 6 ans, renouvelable une fois, par tacite reconduction pour une durée de 6 ans.

Le présent bail pourra être résilié à l'initiative de chacune des parties, par lettre recommandée avec avis de réception, moyennant un préavis de six mois. Il pourra être résilié à tout moment, à l'initiative du preneur, moyennant un préavis de six mois.

ARTICLE 5 – LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de 50 000 € net de toute taxe. Il est payable trimestriellement à terme à échoir.

Le loyer est révisable chaque année au 1^{er} mars, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE. L'indice d'origine est celui du 2^{ème} trimestre 2010 soit 1517.

Si, au cours du bail, de sa reconduction, de ses renouvellements éventuels ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait être interrompue, il serait fait application de plein droit de l'indice de substitution légale ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existants alors.

ARTICLE 6 – DEPOT DE GARANTIE

La présente location est exemptée du versement d'un dépôt de garantie.

ARTICLE 7 – CHARGES

Le montant provisionnel annuel des charges correspondant à la fourniture d'eau, d'électricité et de chauffage est fixé à 7 500 €.

Pour assurer le paiement des charges telles qu'elles résultent du présent bail, chaque terme de loyer sera majoré d'une provision pour charges de 1 875 €. Le bailleur arrêtera au 31 décembre de chaque année le compte des charges, dont il justifiera le détail au preneur et dont le solde sera imputé sur le montant de la première provision trimestrielle, suivant l'établissement du compte de charges.

ARTICLE 8 – IMPOTS ET TAXES

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra tous les impôts, contributions ou taxes, toutes charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ou pourraient être tenus personnellement.

ARTICLE 9 – CONDITIONS D'OCCUPATION

Le bailleur s'engage à :

- Délivrer les locaux en bon état d'usage et de réparations,
- tenir les lieux clos et couverts dans des conditions propres à y assurer la sécurité et la salubrité,
- assurer la jouissance paisible des locaux,
- effectuer à ses frais les réparations sur le clos et couvert (remplacement de fenêtres, réfection de toiture, ravalement, remplacement de volets, réfection des réseaux principaux) selon les dispositions de l'article 606 du Code civil,
- prendre en charge les impôts et taxes auxquels sont assujettis les locaux et incombant au propriétaire,
- prendre en charge les contrats de maintenance et tous les contrôles périodiques nécessaires, ainsi que les mises en conformité afférentes, si ces dernières relèvent du clos et couvert, ainsi que la triennale amiante le cas échéant.

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,
- 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 par référence aux décrets n° 87-712 et 87-713 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure, et les rendre en fin de bail en bon état desdites réparations,
- entretenir toutes les canalisations, conduites et appareils servant aux lieux loués qui incombent au preneur, conformément aux dispositions des décrets n° 87-712 et 87-713 du 26 août 1987,
- prendre à sa charge les dépenses qui pourraient être imposées par la législation concernant les normes de sécurité et d'accessibilité, si celles-ci sont liées à son activité,
- acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

ARTICLE 10 – TRAVAUX

Dans le cas où des travaux s'avèreraient nécessaires dans les locaux, objet du présent bail, le bailleur s'engage à prévenir le preneur et à réaliser les travaux dans les plus brefs délais, de façon à gêner le moins possible le fonctionnement du site.

Le preneur souffrira de toutes réparations et travaux que le Bailleur estimera devoir faire exécuter dans les lieux loués. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1724 du code civil, si ces travaux excèdent quarante jours, le bailleur consentira une diminution de loyer au-delà de cette date, au prorata de la durée des travaux et des surfaces de la jouissance desquelles le preneur aura été privé du fait des travaux.

Le preneur ne pourra transformer les locaux sans l'accord écrit du bailleur. Si des travaux devaient être réalisés par le preneur, il sera transmis au bailleur les documents nécessaires attestant de la conformité des travaux.

En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le preneur le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. Un organisme de contrôle agréé par le bailleur pourra être chargé de reconnaître que les travaux effectués ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité du local et n'en diminuent pas la valeur.

Au terme du bail ou en cas de résiliation du bail par l'une ou l'autre des parties, ces travaux reviendront au bailleur sans que le preneur puisse prétendre à un remboursement ou dédommagement quelconque au titre des travaux réalisés.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toutes les réparations à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur prendra à sa charge les dépenses qui pourraient être imposées par la législation concernant les normes de sécurité ou d'accessibilité, si celles-ci sont liées à son activité.

ARTICLE 11 – ASSURANCE

Le preneur contractera auprès d'une compagnie les polices d'assurances afférentes à l'incendie, l'explosion, les dommages électriques ou causés par la foudre ainsi que les dégâts des eaux. En outre, ces polices devront comprendre au moins les garanties suivantes : risques locatifs, recours des voisins et tiers, et couvrir du fait de son activité sa responsabilité civile. Le preneur s'engage à présenter une fois l'an, une copie des quittances de primes d'assurances au bailleur.

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 12 – 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.

ARTICLE 13 – MODIFICATIONS

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

Fait à Melun, en 2 exemplaires originaux, le.....

Pour La ligue de l'Enseignement FOCEL ,

Pour le Département de Seine-et-Marne ,

Le Président

Le Président du Conseil général