

BAIL

La Société civile Immobilière MIGESYL, dont le siège social est à La Ferté sous Jouarre, 61 rue d'Hugny et le gérant Michel EDE à la même adresse,

ci-après dénommée « *Le Bailleur* »

D'UNE PART

et

Le Département de Seine et Marne, représenté par le Président du Conseil Général, agissant en exécution de la délibération du Conseil Général du 28 janvier 2011.

ci-après dénommé « *Le Preneur* »

D'AUTRE PART

Il a été convenu ce qui suit :

Le preneur et le bailleur sont actuellement liés par un bail en date du 30 décembre 2003 concernant une partie de rez-de-chaussée de l'immeuble sis au 15 et 15bis rue Lafayette à Coulommiers et dont la date d'échéance est prévue au 30 décembre 2015. D'un commun accord, les deux parties résilient ce bail du 30/12/2003 à compter de la date de signature du présent bail, ce présent bail annulant et remplaçant l'ancien. Cette résiliation est consentie par le preneur et le bailleur sans obligation d'envoi de lettre recommandée avec avis de réception et sans indemnité ou remboursement de part et d'autre.

ARTICLE 1 – OBJET du BAIL

Le présent bail a pour objet la location à usage professionnel de locaux destinés à accueillir une partie des services de la Maison Départementale des Solidarités de Coulommiers et les consultations dont ces services ont la charge.

Cette location est faite aux conditions ci-après que le preneur accepte expressément.

ARTICLE 2 – DÉSIGNATION des LOCAUX

Les locaux situés au 15 et 15bis rue Lafayette à Coulommiers sont constitués :

- du jardin avec emplacements pour stationnement de 5 véhicules minimum dont la réalisation s'effectuera au 1^{er} semestre 2011 ; actuellement l'accès du jardin se fait par une sente au 13 bis qui sera remplacée par une voie d'accès pour véhicule suivant plan du document d'arpentage établi par Cabinet CREUZAT géomètre, plan annexé au présent bail.
- du sous-sol en rez-de-jardin comprenant un dégagement avec escalier, une cave, un bûcher, une buanderie, une chaufferie, un cellier et une remise le tout pour une surface utile de 113 m²
- d'un garage au rez-de-chaussée d'une surface de 17,20 m²
- d'un rez-de-chaussée comprenant 5 pièces, une entrée au n°15, cuisine et toilettes, et une autre entrée au n°15 bis desservant les premier et second étages, le tout pour une surface utile de 103 m²
- d'un premier étage comprenant un palier, 6 pièces, chaufferie et toilettes, le tout pour une surface utile de 98 m² et d'une terrasse de 27 m².
- d'un second étage comprenant un palier, 6 pièces, chaufferie et toilettes, le tout pour une surface utile de 98 m².

L'ensemble selon les plans « état existant » n°1 à 4 figurant en annexe au présent bail.

Le preneur déclare connaître ces locaux pour les avoir visités en vue du présent bail et les prendre dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés

Bail Migesyl / Département

ARTICLE 3 – LOYERS et CHARGES

Le loyer est fixé à trente six mille euros (36.000 €) par an. Il est payable trimestriellement à terme à échoir. Il sera révisé annuellement, la première fois le 1^{er} janvier 2012 et ensuite au premier janvier de chaque année, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE. L'indice d'origine est celui du 1^{er} trimestre 2010 soit 1508.

La fixation de ce loyer prend en compte que le bailleur participe au coût des travaux engagés par le preneur pour assurer au sous-sol la sécurité incendie, au rez-de-chaussée la conformité électrique, la sécurité incendie, l'accessibilité et aménagements handicapés, aux étages la sécurité incendie, la mise en conformité, les aménagements intérieurs, la réfection des peintures murales et des sols.

Cette participation du bailleur est prévue pour une durée de 10 ans. Au delà, il conviendra de prévoir une nouvelle fixation du loyer sur la base annuelle de 38.550 euros valeur 1^{er} janvier 2010 avec l'indice 1508.

Le preneur acquittera en plus du loyer la totalité du montant des taxes auxquelles est assujéti l'immeuble : taxe foncière, taxe d'enlèvement des déchets ménagers et en général toutes taxes pouvant frapper l'immeuble.

Pour assurer le paiement des charges telles qu'elles résultent du présent bail, chaque terme de loyer sera majoré d'un acompte prévisionnel de neuf cents euros (900 €). 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 réglé par celui qui sera débiteur du reliquat.

Le paiement des loyers, charges et impositions interviendront par trimestre par virement sur le compte bancaire de la SCI MIGESYL.

Le preneur prendra à sa charge les fournitures d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone et tous autres fournitures par des contrats souscrits à son nom.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus. Il devra notamment acquitter exactement toutes les contributions et taxes à sa charge, ainsi que toutes nouvelles contributions et taxes qui pourraient être créées, le tout de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 4 – CONDITIONS D'OCCUPATION

Le preneur occupera les lieux désignés à l'article 2 du présent bail et s'engage formellement à ne pas les faire occuper par un autre bénéficiaire.

Le bailleur pourra utiliser gratuitement au sous-sol une surface d'environ 20 m² dont l'emplacement reste à définir entre les parties ; cette surface étant destinée au stockage, par le bailleur, de meubles et accessoires.

Le preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel tel qu'il est décrit dans l'état des lieux établi contradictoirement au moment de la prise d'effet du bail.

Le preneur ne pourra exiger du bailleur aucune réparation ou remise en état autre que celles mises à la charge du bailleur par l'article 606 du Code Civil.

Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien par référence aux décrets n° 87-712 et 87-713 du 26 août 1987 et les rendra à la fin du bail en bon état desdites réparations.

Le preneur prendra à sa charge les dépenses qui sont ou pourraient être imposées par la législation si celles-ci sont liées à son activité : établissement recevant du public en 5^{ème} catégorie, bureaux et autres affectations. Si le preneur souhaite remplacer les fenêtres existantes par des fenêtres double vitrage, ces travaux seront à la charge du preneur compte tenu de la participation du bailleur aux travaux dans la fixation du montant du loyer.

Le preneur souffrira que le bailleur fasse, dans les lieux loués et dans l'immeuble dont ces lieux dépendent, toutes les grosses réparations qui pourront devenir nécessaires pendant le cours du bail sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer.

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun travail de construction ou de démolition, aucun percement de mur, cloison ou plancher, ni procéder à aucune modification de destination telle qu'elle a été convenue, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, lequel pourra alors les placer sous la surveillance de son architecte dont les frais seront à la charge du bailleur.

Nonobstant les clauses du paragraphe ci-dessus, le bailleur autorise le preneur, dès son entrée dans les lieux loués, à réaliser à ses frais les travaux de sécurité incendie, accessibilité et aménagements handicapés, mise en conformité électrique, phonique et autres, aménagements intérieurs pour le changement de destination en bureaux, réfection des peintures et sols et d'une façon générale tous travaux liés à son activité, l'ensemble tel que défini sur le descriptif et les plans annexés au présent bail.

En fin de bail ou en cas de résiliation du bail par l'une ou l'autre des parties, ces travaux deviendront la propriété du bailleur sans que le preneur puisse prétendre à un remboursement ou dédommagement du montant des travaux.

Le preneur assumera à ses frais l'entretien du jardin et, en façade, la taille annuelle de la vigne-vierge.

Le preneur tiendra toutes les canalisations, conduites et appareils servant aux lieux loués en bon état de fonctionnement et sera responsable de tous les dégâts qui pourraient survenir par défaut d'entretien si cet entretien incombe au preneur conformément aux dispositions des décrets n°87-712 et 87-713 du 26 août 1987.

Afin de pouvoir accéder, dans les lieux non loués, aux compteurs à gaz situés dans la ruelle, le bailleur autorise le preneur à pénétrer dans ces lieux ; pour ce faire, le bailleur remettra au preneur une clé permettant d'y accéder.

Le preneur devra, en cas de nécessité, laisser le bailleur et son architecte visiter les lieux loués. Il devra également les laisser visiter par des amateurs éventuels, les jours et heures ouvrables, en cas de mise en vente des lieux loués. Il en sera de même, en vue de leur relocation pendant les 6 mois de préavis. Dans ce cas, le preneur devra souffrir l'éventuelle apposition de panneaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

ARTICLE 5 – ASSURANCES – RESPONSABILITÉ

Le preneur s'engage à assurer les locaux loués contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dommages électriques, les dommages ménagers, le vol, les dégâts des eaux, les bris de glace ainsi que contre tous autres risques généralement assurés au titre des risques locatifs.

Le preneur fera assurer sa responsabilité civile.

Le preneur maintiendra ces assurances 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 autres actes délictueux et généralement de tout trouble apporté par des tiers à sa jouissance.

ARTICLE 6 – 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.

Bail Migesyl / Département

ARTICLE 7 – MODIFICATION

Le présent bail pourra être modifié à tout moment, par voie d'avenant, sous réserve de l'accord réciproque des deux parties.

ARTICLE 8 – DATE D'EFFET – DURÉE – RENOUELEMENT – RÉSILIATION

Le présent bail est conclu pour une durée de 6 ans renouvelable une fois par tacite reconduction.

Le présent bail pourra, à son expiration, être résilié à l'initiative de chacune des parties, par lettre recommandée avec avis de réception, moyennant un préavis de six mois.

Le présent bail prendra effet le 1^{er} février 2011.

Fait à MELUN le

en deux exemplaires originaux

**Pour le Département
Le Président du Conseil Général**

**Pour la SCI MIGESYL
Le Gérant**