

Direction Immobilier et Logistique
Sous-Direction de l'Immobilier

ACTE N°

PORTANT BAIL PROFESSIONNEL AVEC
INCLUSION D'UN DROIT DE PREFERENCE

Fait à l'Hôtel du Département du Haut-Rhin,

Le _____, pour le comparant sous chiffre 1.

Le _____, pour le Département du Haut-Rhin.

Par devant Nous soussigné, Monsieur Eric STRAUMANN, Président du Conseil Départemental du Haut-Rhin, agissant en sa qualité d'Officier Public, ont comparu :

1. La société CERTIE - CONCEPTS ETUDES REALISATIONS ET TRANSACTIONS IMMOBILIERES EUROPEENS, dont le siège social est situé 1 rue Denis Papin à COLMAR, sàrl au capital de 7 622 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Colmar sous B 389 382 664, représentée par son gérant Monsieur Henri HELMLINGER, agissant au nom et pour le compte de ladite société en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés après dénommé « le bailleur »,

Bailleur, d'une part,

et

2. Le Département du Haut-Rhin, avec siège à COLMAR (68006), 100 avenue d'Alsace, identifié sous n° SIREN 226800019, représenté par Monsieur Rémy WITH, 1er Vice-Président du Conseil Départemental, agissant au nom et pour le compte du Département du Haut-Rhin en vertu des délibérations du Conseil Départemental du 16 avril 2015, certifiée exécutoire le 23 avril 2015 et de la Commission Permanente du Conseil Départemental du 16 décembre 2016 certifiée exécutoire le XXX dont un extrait demeurera annexé au présent acte (annexe 1),

Preneur, d'autre part,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Par actes du 14 mars 2000 et du 15 septembre 2005, le Département a pris à bail avec inclusion d'un droit de préférence, des locaux et des places de stationnement à COLMAR, 125 avenue d'Alsace, dans la copropriété « Espace Synergie 2000 ». Le présent acte met fin et remplace les deux actes cités ci-dessus.

Cela exposé, il a été convenu ce qui suit :

Objet - Régime juridique - Durée

Article 1. - Objet - Régime juridique

Le bailleur donne à bail par les présentes au preneur, qui accepte, les biens ci-après désignés les « locaux », aux clauses et conditions suivantes.

Le présent bail professionnel est soumis aux dispositions de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et aux stipulations ci-après, ainsi qu'aux dispositions supplétives du code civil qui n'y sont pas contraires.

Le preneur s'engage à respecter les clauses et conditions du présent contrat, les prescriptions des lois et règlements ainsi que, le cas échéant, celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble, s'il existe ou est ultérieurement créé.

Article 2. - Droit de préférence

Parbaux du 14 mars 2000 et du 15 septembre 2005, le bailleur a accordé au Département du Haut-Rhin, preneur, un droit de préférence en cas de vente de la totalité ou d'une partie des locaux pris en location, y compris les parkings, étant précisé que les conditions financières d'aliénation seraient déterminées à ce moment là.

Ce droit de préférence ayant fait l'objet d'une inscription au Livre Foncier, les parties conviennent de maintenir cette inscription.

Article 3. - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années qui commencera à courir le 1er novembre 2017 pour se terminer le 31 octobre 2026 .

Au terme du contrat, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de ne pas le renouveler, à condition de respecter un préavis d'un an. A défaut, le contrat se renouvellera tacitement pour une durée de six années.

Pendant le cours du bail, le preneur pourra à tout moment, en respectant un préavis d'au moins un an, donner congé au bailleur.

Les notifications visées au présent article devront être effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

Locaux

Article 4. - Désignation

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les biens ci-après désignés, dépendant de la copropriété « Espace Synergie 2000 » et représentés sur le plan joint en annexe 2, qui comprennent :

- Les lots n° 2 et 3 d'une superficie de 895 m² en nature de bureaux située au rez-de-chaussée de l'immeuble bâti sur la parcelle cadastrée sous Commune de Colmar section VW n° 77.
- 67 lots de parking dans la copropriété, cadastrés sous section VW n° 77, 78, 68 et 69.
- 38 parkings situés hors copropriété, sur les parcelles cadastrées sous section NS n° 68, 27 et 28 (sous-location).

Aux heures de restauration, à savoir de 12h à 14h et de 19h à 21 h, les clients de Mac Donald's peuvent occuper une vingtaine de places de parking. En contrepartie, pendant les heures de bureau, le preneur peut occuper les places du parking Mac Donald's. Une copie de l'accord de la société Mac Donald's est annexée au présent bail (annexe 3).

Il n'est pas fait de plus ample désignation des biens loués, le preneur déclarant connaître les lieux pour les avoir occupés préalablement aux présentes.

De convention expresse entre les parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Article 5.- Destination

Les locaux loués sont destinés à l'usage des bureaux du Département du Haut-Rhin, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le preneur ne pourra pas modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité.

Article 6.- Délivrance – Etat des lieux

Le preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucun aménagement.

Le preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

Le bailleur a d'ores et déjà autorisé le preneur à réaliser dans les locaux loués des travaux d'aménagement selon descriptif annexé au présent bail (annexe 4).

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable à la remise des clés, conformément à l'article 57 B de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur. Cet état des lieux restera annexé au présent bail (annexe 5).

Article 7. - État des risques naturels, miniers et technologiques

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnités versées au titre catastrophes technologiques et naturelles, sont annexés au contrat (annexe 6).

Article 8. - Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail le diagnostic de performance énergétique des locaux (annexe 7).

Conditions financières

Article 9. - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 160 000 euros (cent soixante mille euros) hors charges, auquel s'ajoutera la TVA au taux légal en vigueur.

Ce loyer a été fixé après consultation de France Domaine, conformément aux dispositions de l'article L1311-10 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

Conformément aux dispositions de l'article 260 (2°) du Code Général des Impôts, le présent bail est consenti pour les besoins de l'activité d'un preneur non assujetti à la TVA. Le bailleur déclare opter pour l'assujettissement de la T.V.A. des produits de la présente location.

Au vu de ce qui précède le loyer s'établit comme suit :

Locaux et parking - loyer annuel HT :	160 000,- €
TVA 20 %	<u>32 000,- €</u>
SOIT LOYER ANNUEL TTC	192 000,- €

Article 9. 1. - Echéances du loyer

Le preneur s'oblige à payer le loyer au bailleur à terme échu en quatre termes égaux les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année par virement sur le compte du bailleur ouvert auprès de la Banque Populaire sous n° 14707 50828 01211481918 / 02.

Article 9. 2. - Indexation du loyer

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera inchangé les trois premières années du bail. A l'issue de cette période, ce loyer sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

Au 1^{er} novembre de chaque année et pour la première fois le 1^{er} novembre 2020, le loyer sera réajusté en fonction du taux de variation dudit indice à cette date, sur la base de l'indice en vigueur l'année précédente, soit le 1^{er} novembre 2019.

Le rajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter du 1^{er} novembre 2020, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

Le bailleur notifiera le nouveau loyer au preneur par écrit. Le fait pour le bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des Parties, le dernier indice publié au 1^{er} novembre 2019, un an avant la date de première réévaluation du loyer.

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 rajustement suivant et ainsi de suite.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les Parties s'en remettront sans recours possible

à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des Parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

Article 10. - Charges

Outre le loyer, le preneur prendra en charge directement ou, le cas échéant, remboursera au bailleur les charges récupérables. Les charges récupérables sont celles figurant sur la liste annexée au Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

Ces remboursements seront faits au bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an en fonction du relevé établi par le bailleur, son mandataire ou le syndic. Le décompte de régularisation des charges est adressé au preneur une fois par an.

Le présent bail étant soumis à la TVA, cette taxe sera payée au bailleur en sus des charges et taxes récupérables au fur et à mesure de leur exigibilité.

Article 11.- Charges, impôts, contributions et taxes propres au preneur

Le preneur devra acquitter avec ponctualité tous impôts, contributions, ou taxes dont il est le redevable et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute demande du bailleur, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

En outre, il sera tenu de rembourser au bailleur les taxes locales ordinairement mises à la charge des locataires (taxe d'enlèvement des ordures ménagères et non ménagères, taxes de déversement à l'égout, taxes de balayage etc.) , et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Il souscrira directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

Garanties

Article 12.- Garnissement

Le Preneur devra maintenir les locaux loués constamment équipés conformément aux usages.

Article 13.- Assurances

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises, agencements ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande du Bailleur, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires. De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Conditions d'occupation

Article 14.- Règles générales d'occupation des locaux

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Il devra les utiliser constamment conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle désignée à l'article 5 des présentes, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements.

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne 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 que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

Article 15.- Respect des prescriptions administratives et autres

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant la réglementation relative aux établissements recevant du public si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requis par la législation et la réglementation applicables à la destination contractuelle des locaux loués.

Article 16.- Gardiennage - Services collectifs

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux.

Article 17.- Visite des locaux

Le preneur devra laisser en permanence libre accès aux locaux au bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Sauf urgence manifeste, le bailleur devra aviser le preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les 3 mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures

par toute personne munie de l'autorisation du bailleur. Il devra, pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

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

Article 18.- Réclamations des tiers ou contre des tiers

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Article 19.- Occupation personnelle - Interdiction de cession et de sous-occupation

Le preneur devra occuper par lui-même et par son personnel les locaux loués. Il est autorisé également à faire occuper les locaux loués par le personnel de La Maison Départementale des Personnes Handicapées, qui est un groupement d'intérêt public dont le preneur assure la tutelle administrative et financière.

Il lui est interdit de céder ou apporter son droit au présent bail.

Entretien - Travaux

Article 20.- Entretien des locaux

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles. En matière de réparations locatives, les parties se réfèrent au Décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives.

En outre, le preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité électrique et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs en raison de l'activité professionnelle qu'il y exerce, sauf si de tels travaux relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

Le bailleur est tenu d'assumer la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au preneur en vertu des stipulations qui précèdent.

Les parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'elle sera nécessaire ou utile, à la mise en oeuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux.

A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

Article 21.- Travaux à l'initiative du bailleur ou de tiers

Les travaux de mise en conformité des biens aux normes administratives sont à la charge du bailleur, en application de l'article 1719 du Code civil (mise aux normes de sécurité, d'hygiène, d'accessibilité aux personnes handicapées,...).

Le preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excéderait 21 jours. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du preneur, le bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au preneur.

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 sera utile 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 puis reposer à ses frais, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Article 22.- Transformations et améliorations des locaux par le preneur - Accession

Le preneur pourra réaliser à ses frais sans autorisation préalable du bailleur, tous travaux d'embellissement ou d'équipement qui ne relèveraient pas des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les travaux de mise en conformité des biens aux normes administratives (mise aux normes de sécurité, d'hygiène, d'accessibilité aux personnes handicapées,...) qui ne relèveraient pas des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

En outre, le preneur pourra opérer à des démolitions, constructions, changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, sous réserve d'obtenir le consentement préalable et écrit du bailleur.

Les travaux devront être conduits dans les règles de l'art par des entreprises qualifiées. 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 et réglementations en vigueur, notamment les normes relatives à la protection de l'environnement et au respect du développement durable, et tous documents techniques relatifs à l'immeuble et aux locaux.

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.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués deviendront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans que celui-ci ne puisse demander la remise en état des locaux aux frais du preneur.

Dispositions finales

Article 23.- Destruction des locaux 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 des recours de chacune des Parties contre celle à la faute de qui la destruction serait imputable.

Article 24.- Restitution des locaux

Le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge.

Les parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut de quoi l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Dispositions diverses

Article 25.- Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le bailleur en son siège social.

DONT ACTE sur dix (10) pages,

Fait et passé aux lieu, jours, mois et an ci-dessus indiqués.

Le présent acte fut lu, approuvé alors par les comparants et signé par eux de leur propre main devant Nous, Président du Conseil départemental du Haut-Rhin, ainsi qu'il suit :

LE BAILLEUR
Pour la société CERTIE
Le Gérant,
Henri Helmlinger

LE PRENEUR
Pour le Département du Haut-Rhin
Le 1er Vice-président,
Rémy WITH

l'Officier Public,
Le Président du Conseil départemental du Haut-Rhin
Eric STRAUMANN

Annexes

1. extrait des délibérations de la Commission permanente du 16 décembre 2016
2. plans des locaux et des parkings ;
3. Accord de la société Mc Donald's
4. descriptif des travaux d'aménagement autorisés.
5. état des lieux ;
6. état des risques naturels, miniers et technologiques ;
7. diagnostic de performance énergétique.

PROJET