

Direction Immobilier et Logistique
Sous-Direction de l'Immobilier

Bail professionnel

Entre les soussignés :

1. La SCI AUX PORTES DU SUD, Société Civile Immobilière, au capital de 1000 euros, dont le siège social est situé 5 rue Stanislas 68000 COLMAR, identifiée sous n° SIREN 503 065 013, représentée par M. Vincent ZWICKERT, en sa qualité d'associé-gérant ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

ci-après dénommée « le Bailleur »,

d'une part,

ET

2. Le Département du Haut-Rhin, représenté par M. le Président du Conseil départemental, dûment autorisé à signer la présente convention en vertu de la délibération de la Commission permanente du 4 novembre 2016, ayant son siège à 68000 COLMAR – 100 avenue d'Alsace BP 20351,

ci-après dénommé « le Preneur »,

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Objet - Régime juridique - Durée

ARTICLE 1. - OBJET - REGIME JURIDIQUE

Le Bailleur donne à bail par les présentes au Preneur, qui accepte, les locaux 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. - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six années qui commencera à courir le 1^{er} janvier 2017 pour se terminer le 31 décembre 2022.

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 de six mois. 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 six mois, donner congé au Bailleur, sans indemnité.

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 3. - DESIGNATION

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux dans l'immeuble situé 78 avenue d'Alsace à COLMAR, tels que représentés sur le plan joint en annexe 1, et ci-après désignés :

- Des locaux d'une superficie totale de 615 m², aux 1^{er} et 2^e étages, composés de 22 bureaux cloisonnés, 1 espace d'accueil, 2 espaces de travail, 1 salle de réunion, 1 réfectoire et 1 espace de pause.
- 21 places de stationnement privatives en sous-sol et 4 places de stationnement aérien pour les visiteurs,
- Accès aux sanitaires hors emprise louée, situés sur le palier dans les espaces communs, accès aux ascenseurs, et aux autres équipements communs de l'immeuble.

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les avoir visités et les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent.

ARTICLE 4. - DESTINATION

Les locaux loués sont destinés à l'usage de bureaux, à l'exclusion de toute autre utilisation.

ARTICLE 5. - DELIVRANCE - ÉTAT DES LIEUX INITIAL

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du présent bail, toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de se faire délivrer les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance.

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 sera joint en annexe 2 aux présentes.

ARTICLE 6. - 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 est annexé au présent contrat (annexe 3).

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. L. 125-2), minières ou technologiques (C. assur., art. L. 128-2).

ARTICLE 7. - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (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 4).

Conditions financières

ARTICLE 8. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 8 euros par m² hors taxes et hors charges que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur en quatre termes égaux les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

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^o) 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 parkings - loyer trimestriel HT : | 14 760,00 € |
| TVA 20 % | <u>2 952,00 €</u> |
| SOIT LOYER TRIMESTRIEL TTC | 17 712,00 € |

ARTICLE 8.1. - Indexation du loyer

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera selon l'évolution de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

Au 1^{er} janvier de chaque année et pour la première fois le 1^{er} janvier 2018, le loyer sera réajusté en fonction du taux de variation dudit indice.

Le rajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice initial retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des Parties, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du présent bail, soit celui du XXX de XXX.

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 et à défaut d'accord entre elles sur le choix de l'indice le plus voisin, 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 9. - CHARGES

Le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des charges communes, listées ci-après :

- chauffage et, s'il en existe, climatisation des locaux loués et des parties communes ;
- dépenses de fonctionnement, d'entretien, de maintenance et de nettoyage des parties communes de l'immeuble ;
- service des ascenseurs et monte-charge ;
- éclairage des parties communes ;
- consommation d'eau chaude et froide ;

La répartition s'effectuera selon les modalités suivantes : XXX.

Ces remboursements seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels d'un montant mensuel de 380 € HT, le compte étant soldé une fois l'an en fonction du relevé établi par le Bailleur ou son mandataire.

Le décompte de régularisation des charges est adressé au Preneur qui dispose d'un délai de six mois, à compter de la réception de la facture correspondante, pour le contester, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du Bailleur. A défaut de contestation dans ce délai, le Preneur est réputé avoir accepté le décompte de régularisation.

Le Bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les prestations de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de service fourni aux occupants de l'immeuble.

ARTICLE 10. - CHARGES, IMPOTS, CONTRIBUTIONS ET TAXES PROPRES AU PRENEUR

Le Preneur devra acquitter tous impôts, contributions, ou taxes dont il est le redevable 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, etc.) , et il devra en justifier à première demande du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Pour les installations qui le permettent, il souscrira directement les abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

ARTICLE 11. - ASSURANCES

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, auprès d'une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises, agencements et glaces 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.

De son côté, le Bailleur assurera l'immeuble loué pendant toute la durée du présent bail.

Conditions d'occupation

ARTICLE 12. - REGLES GENERALES D'OCCUPATION DES LOCAUX

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

Il devra les utiliser constamment dans le respect de la destination contractuelle et 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 13. - VISITE DES LOCAUX

Le Preneur devra laisser 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.

Entretien - Travaux

ARTICLE 14. - 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 outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux locatifs et d'entretien 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 et ceux qui seraient spécifiques à l'activité professionnelle qu'il y exerce.

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 de faire procéder à l'exécution à ses frais 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. Conformément à l'article 1724 du code civil, si ces réparations durent plus de 21 jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

ARTICLE 15. - TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS DES LOCAUX PAR LE PRENEUR - ACCESSION

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement de gros murs, de plafonds ou de planchers, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur.

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 et tous documents techniques relatifs à l'immeuble et aux locaux.

Le Bailleur autorise le Preneur à réaliser au moment de la prise de possession des lieux des travaux initiaux tels que définis par l'annexe 5 au présent bail. Si le preneur était amené, pendant le cours du bail, à réaliser d'autres travaux, le bailleur serait en droit de demander le retour des lieux dans leur état initial.

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 indemnité à la charge de celui-ci.

Dispositions finales

ARTICLE 16. - DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

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 17. - RESTITUTION DES LOCAUX

Le Preneur devra rendre les clés 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.

ARTICLE 18. - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter, délivré par acte extrajudiciaire resté sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Dispositions diverses

ARTICLE 19. - 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.

Fait à Colmar, le
en 2 exemplaires dont un original a été remis à chacune des parties qui le reconnaît.
Signatures des parties :

La SCI AUX PORTES DU SUD
L'associé-gérant

Vincent ZWICKERT

Le Département du Haut-Rhin
LE PRESIDENT

Eric STRAUMANN
Député du Haut-Rhin

Annexes

1. plan(s) des locaux ;
2. état des lieux ;
3. état des risques naturels, miniers et technologiques ;
4. diagnostic de performance énergétique ;
5. descriptif des travaux d'aménagement autorisés à la prise de possession des lieux.

PROJET