

# **BAIL DEROGATOIRE**

(Article L 114-5 du Code de Commerce)

## **ENTRE LES SOUSSIGNES :**

SARL ECOSPACE, Société à Responsabilité Limité au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé à STRASBOURG (67000), 26 chemin du Doernelbruck, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG sous le numéro D 517 616 017,

Représentée par Monsieur Alain LEGRAND, Gérant, dûment habilité aux présentes,

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

ET

Le Département du Bas-Rhin, dont le siège est situé à STRASBOURG (67000), Hôtel du Département, place du Quartier Blanc, représenté par le Président du Conseil Général, dûment habilité par délibération de la commission permanente du Conseil Général en date du 3 décembre 2012,

Ci-après dénommé le « **PRENEUR** » d'autre part

## **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT**

### **ARTICLE 1 : OBJET**

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer dans les termes de l'article L.145-5 du Code de Commerce ainsi que des articles 1713 et suivants du Code Civil non contraire aux présentes, au PRENEUR qui accepte les lieux désignés ci-après.

Les parties entendent de ce fait déroger expressément au chapitre V du titre IV du livre 1<sup>er</sup> du Code de Commerce (articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce) et déclarent que le présent bail ne saurait bénéficier du statut prévu et organisé par ce texte.

Les parties reconnaissent expressément que ce bail ne saurait conférer au PRENEUR la propriété commerciale sur le local objet du présent bail.

Le présent article forme la condition déterminante de ce contrat sans laquelle il n'aurait pas été conclu.

## **ARTICLE 2 – DESIGNATION**

Il est expressément convenu entre les parties que le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR dans les conditions rappelées ci-dessus, les locaux ci-après désignés, dépendant de l'ensemble immobilier situé à MOLSHEIM (67210) – Z.A de l'Ecospace, immeuble dénommé « Le Grand Sport », 18 rue Gaston Romazotti (Plan Annexe 1).

- Une surface à usage de bureaux situés au 2<sup>ème</sup> étage (lot 2.24) d'une superficie d'environ 137,56 m<sup>2</sup> quote-part de parties communes incluses.
- Deux emplacements de parking en sous-sol privatif numérotés 75 et 76 (lots géomètre).
- Quatre emplacements de parking extérieurs privatifs numérotés 141, 142, 143 et 144 (lots géomètre).

## **ARTICLE 3 - DUREE**

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de 24 mois qui commencera à courir le 1er janvier 2013 pour se terminer le 31 décembre 2014 avec faculté par le PRENEUR seul de donner congé après une période ferme de 12 mois, à tout moment par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et ce, en respectant un préavis de 2 mois.

Conformément à l'article 1737 du Code Civil, le bail prendra fin à l'expiration du terme convenu, le 31 décembre 2014 sans que le BAILLEUR ait à donner congé au PRENEUR. Ce dernier s'oblige à quitter les locaux loués à l'expiration des présentes sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit.

## **ARTICLE 4 – DESTINATION DES LIEUX**

Sans préjudice de toute disposition légale, les lieux loués devront être utilisés à usage de bureaux.

Le présent bail étant consenti au Département, collectivité territoriale, il est expressément convenu que le bénéfice du bail permet l'exercice par le PRENEUR de l'ensemble de ses compétences et activités, l'exercice par les conseillers généraux de leur mandat ainsi que la réception des administrés.

Afin de permettre l'exercice de ses missions de service public, il est expressément rappelé que les locaux loués pourront être utilisés par tout service du Département, émanations du Département, associations...

Les locaux loués devront être utilisés conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

## **ARTICLE 5– ETAT DES LIEUX**

Le PRENEUR déclare prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucun travaux ni remise en état par le BAILLEUR, à condition qu'ils soient conformes à la destination prévue par le présent bail.

Un état des lieux d'entrée sera effectué de manière contradictoire, en présence des deux parties.

### **ARTICLE 6 – LOYER**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel, en principal hors taxes de 20 458,40 €, majoré de la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité que le PRENEUR s'oblige à payer par trimestre et d'avance.

Le règlement devra intervenir dans les délais légaux par mandat administratif, avant le 5 du mois de l'échéance et être adressé auprès de l'établissement bancaire du BAILLEUR ou à tout autre endroit indiqué par lui.

Le BAILLEUR remettra à cet effet un relevé d'identité bancaire au plus tard le jour de la livraison.

Les paiements interviendront sur la base d'un décompte transmis par le BAILLEUR au PRENEUR 45 jours avant les échéances. Ce décompte comprendra le loyer, l'avance sur charges et le surloyer éventuel.

Le PRENEUR s'engage à payer le loyer de base en quatre termes de paiements égaux et d'avance avant les 5 janvier, 5 avril, 5 juillet et 5 octobre de chaque année, sous réserve du respect par le bailleur du délai de 45 jours prévu par l'alinéa précédent. A défaut le paiement s'effectuera dans un délai de 45 jours à compter de la notification au PRENEUR dudit décompte.

Toutefois le premier paiement aura lieu le jour de la prise d'effet du bail et sera calculé au prorata temporis sur la période allant de l'entrée en jouissance jusqu'à la fin du trimestre en cours.

En cas de non paiement à l'échéance du loyer dû par le PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglé dans les délais requis le BAILLEUR sera en droit de recevoir et ce sans mise en demeure préalable, un intérêt de retard calculé prorata temporis au taux de base de l'intérêt légal majoré de deux points, tout trimestre commencé étant dû en entier.

### **ARTICLE 7 – SURLOYER**

Le PRENEUR a demandé au BAILLEUR de réaliser les travaux supplémentaires suivants : régulation du chauffage et du rafraichissement en 3 zones nécessitant la mise en place d'une unité supplémentaire de chauffage et de ventilation, et la fourniture et pose de stores intérieurs sur l'ensemble des fenêtres.

Il est convenu que ces travaux seront payés sur 24 mois sous forme d'un surloyer trimestriel d'un montant de 1 250 € HT, majoré de la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité. Ce surloyer sera appelé avec le loyer principal.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR donnerait congé après une première période ferme de 12 mois, il rembourserait au BAILLEUR le montant correspondant au solde du surloyer qui aurait été dû jusqu'à l'échéance du bail, soit 24 mois.

#### **ARTICLE 8 – CLAUSE D'ECHELLE MOBILE**

Le loyer défini ci-dessus sera indexé automatiquement chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE. L'indice de référence servant de base au calcul de l'indexation sera celui du deuxième trimestre 2012 qui est le dernier publié à la date des présentes et qui s'établit à 1 666 sur la base 100 au quatrième trimestre de l'année 1953.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de disparition pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent fixé d'un commun accord entre les parties, ou à défaut par le Tribunal de Grande Instance dont dépend le siège social du BAILLEUR.

#### **ARTICLE 9 – OCCUPATION, SOUS LOCATION**

Le preneur devra occuper et exploiter en permanence les lieux loués. Il ne pourra ni les sous-louer, ni y domicilier ou ne se substituer aucune personne, même à titre gratuit sans l'accord préalable et par écrit du BAILLEUR.

En cas de sous-location autorisée, l'acte devra rappeler que les locaux loués forment conventionnellement un tout indivisible.

#### **ARTICLE 10 – CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter.

##### **a - Entretien**

Le PRENEUR aura la charge des réparations locatives et d'entretien relatives aux lieux loués et devra rendre ceux-ci en bon état desdites réparations à l'expiration du bail, le BAILLEUR n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

Il sera responsable des accidents causés par et à ses objets.

##### **b – Réparations et travaux dans l'immeuble**

Le PRENEUR souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble ou dans les lieux loués, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excèderait quarante jours.

Dans le cas où les travaux nuiraient au bon fonctionnement de la mission de service public exercée dans les locaux loués, voire rendraient son exercice impossible et si la mission de service public exercée ne peut souffrir ce dysfonctionnement, le PRENEUR aura la faculté de dénoncer le bail avec un préavis d'un mois.

#### c – Transformation et amélioration par le PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du BAILLEUR.

Tout embellissement, améliorations et installations faits par le PRENEUR dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité de sa part, ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du PRENEUR.

#### d – Charges

En même temps que le loyer et taxes correspondantes, le PRENEUR s'engage à verser trimestriellement au BAILLEUR, un acompte de 500 € HT, sur les charges, prestations et taxes réglées par le BAILLEUR et dont le PRENEUR s'engage à rembourser sa quote-part.

Le décompte définitif des charges pour chaque exercice sera adressé au PRENEUR par le BAILLEUR au début de l'exercice suivant. Le solde qui en résultera, compte tenu des acomptes versés, sera réglé par la partie qui en sera redevable.

En cas de nécessité, l'acompte sera sur charges sera augmenté ou diminué.

#### e – Obligation d'exploiter

Le PRENEUR devra maintenir les lieux loués constamment utilisés.

#### f - Assurances

Le PRENEUR devra assurer à ses frais et tenir constamment assurés son mobilier, ses vitres, son matériel, ses marchandises, ses aménagements et les objets qui lui ont été confiés contre les risques d'incendie et les risques assimilés, le vol, le dégâts des eaux, le bris de glace avec affectation au privilège du BAILLEUR.

Il devra également s'assurer pour tous les risques ayant trait tant à l'occupation des lieux loués qu'à son activité, de sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas être recherché ou inquiété par un tiers quel qu'il soit.

Le PRENEUR renonce et fera renoncer sa compagnie d'assurance à tous les recours contre le BAILLEUR.

Réciproquement, le BAILLEUR renonce et fera renoncer sa compagnie d'assurance à tout recours contre le PRENEUR.

#### g – Impôts et taxes

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au BAILLEUR, le PRENEUR devra payer tous impôts, impôt foncier, assurance du bâtiment, espaces verts, espaces communs, parkings, honoraires du gérant, contribution ou taxes lui incombant et dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque.

#### h – 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 de façon que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché.

#### i - Réclamation 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 des appareils utilisés par lui.

#### j – Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 10 h à 12 h et de 14 h jusqu' à 18 h 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.

#### k – Interdictions diverses :

Il est interdit au PRENEUR :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises dans la présente location,
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers, que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble.

Toutefois le PRENEUR pourra apposer des plaques d'un modèle agréé par le BAILLEUR et aux endroits indiqués par ce dernier, et dans la mesure où le PRENEUR aura demandé et obtenu les autorisations administratives nécessaires.

- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs,
- de faire supporter aux sols et planchers une charge supérieure à leur résistance.

#### l – Gardiennage

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses 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 loués.

#### m- Destruction des lieux 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 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 pour le BAILLEUR, de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

#### n- Interruption dans les services collectifs

Le BAILLEUR ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble.

#### o – Restitution des locaux

Le PRENEUR devra remettre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours. Un état des lieux sera dressé, soit contradictoirement entre les parties, soit par un huissier.

Le PRENEUR devra rendre les lieux loués en bon état de réparations, vétusté déduite, ou à défaut régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état conforme à celui constaté lors de l'entrée dans les lieux loués.

#### p - Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

En outre le BAILLEUR doit effectuer toutes les réparations nécessaires au respect de la destination de l'immeuble, notamment celles définies à l'article 606 du Code Civil et celles

relevant des garanties dues par les constructeurs, conformément aux dispositions des articles 1792 et suivants du Code Civil.

Le BAILLEUR est tenu de livrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant toute la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires au clos couvert, à la structure, aux gros appareils (notamment climatisation, chauffage, ascenseurs) et fluides.

#### **ARTICLE 11 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, taxes ou d'avance sur charges et prestations, ou à défaut d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail et un mois après un simple commandement de payer 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, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Il est expressément convenu que le PRENEUR aura la faculté de résilier le présent bail en cas de survenance de tout évènement qui, ne résultant pas de son fait, rendrait les locaux loués impropres à sa destination.

#### **ARTICLE 12 – DEPOT DE GARANTIE**

Compte tenu du fait que le paiement des loyers est une dépense obligatoire du Département PRENEUR, la constitution d'un dépôt de garantie n'est pas nécessaire.

#### **ARTICLE 13 - ENVIRONNEMENT**

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, sont annexés aux présentes (**Annexe n°2**) :

- l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de MOLSHEIM en qualité de commune exposé aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à MOLSHEIM concernant les risques précités,
- l'annexe audit arrêté intitulé « Dossier d'information sur les risques majeurs auxquels la commune de MOLSHEIM est exposée »,
- l'imprimé sur l'état des risques dûment complété.

Le BAILLEUR déclare en outre que les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article 152-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des Assurances).

#### **ARTICLE 14 – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Les parties reconnaissent avoir été informées de ce qu'en application de l'article L 134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010) , et des articles R. 134-1 à R. 134-5 du même code (décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006

paru au Journal Officiel le 15 septembre 2006), « *En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnière. Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.* »

Le BAILLEUR déclare que la société ABC CONTROLE a procédé à sa demande à l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique des locaux situés dans l'immeuble « Le Grand Sport » 18, Gaston Romazotti à MOLSHEIM (67140).

Une copie du diagnostic de performance énergétique établi par la société ABC CONTROLE est joint en **Annexe 3**.

### **ARTICLE 15 – CLAUSES PARTICULIERES**

#### **LIVRAISON DES LOCAUX :**

Il a été convenu entre les parties que le BAILLEUR s'engage à livrer la surface de bureaux, tel que définie ci-dessous :

- installation des cloisons tel que mentionnés sur le plan ci-joint ;
- il a également été convenu entre les parties qu'à l'issue du présent bail, le BAILLEUR facturera au PRENEUR dans le cadre du décompte définitif des charges, le coût relatif au démontage desdites cloisons, en ce compris le remise en état initial (dalles de faux plafond et revêtement de sol) dans le cas express où le BAILLEUR ne souhaite pas les conserver. Les devis détaillés de ces travaux seront à présenter pour accord au PRENEUR par le BAILLEUR dès la résiliation du présent contrat par l'une ou l'autre des parties et pendant la période de préavis. A défaut d'accord, le PRENEUR effectuera lui-même et à sa charge les travaux de remise en état.

### **ARTICLE 16 – FRAIS**

Les parties déclarent que pour les négociations ayant menées à la régularisation du présent bail, il n'a été fait appel à aucun intermédiaire, de telle sorte qu'aucun honoraire de négociation n'est du par les parties.

### **ARTICLE 17 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR élit domicile en son siège social et le PRENEUR en son siège, place du Quartier Blanc 67964 STRASBOURG Cedex 9.

Pour les litiges relatifs aux présentes qui ne pourraient être réglés à l'amiable, les parties donnent compétence aux tribunaux du ressort de la ville dont dépend l'immeuble.

Fait en 3 exemplaires à Strasbourg,

Le