

0339990101

BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LOIRE HABITAT, Office Public de l'Habitat du Département de la Loire, dont le siège est à SAINT ETIENNE (Loire), 30, rue Palluat de Besset, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT ETIENNE sous le numéro B 409 898 715,

représenté par :

Monsieur Louis GUILHOT, directeur général, y domicilié, agissant en sa dite qualité et en vertu d'une délibération du Bureau du Conseil d'Administration du transmise en Préfecture de la Loire pour contrôle de légalité le

ci-après dénommé le bailleur,

d'une part,

Et le Département de la Loire, dont le siège est à SAINT ETIENNE (Loire), 2, rue Charles de Gaulle,

représenté par :

Monsieur Pascal CLEMENT, Président du Conseil Général, agissant ès qualité, en vertu d'une décision de la Commission Permanente du Conseil Général du 23 juillet 2007,

ci-après dénommé le preneur,

d'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

LOIRE HABITAT donne en location, pour la durée et sous les charges et conditions ci-après indiquées, au Département de la Loire, qui accepte, les lieux ci-après désignés :

ARTICLE 1ER - DÉSIGNATION :

- Local, d'une surface de 727,31 m² environ, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à SAINT ETIENNE, 19 rue de la Convention, à usage de bureaux, matérialisé sous liseré jaune sur le plan qui demeurera annexé aux présentes après avoir été visé par les parties contractantes

- et terrain attenant, matérialisé sous liseré bleu sur le plan qui demeurera annexé aux présentes après avoir été visé par les parties contractantes, dont l'entretien incombera au preneur. Etant ici précisé, que le terrain matérialisé sous liseré vert sur le plan précité sera affecté à la jouissance privative du Foyer Départemental de l'Enfance et de la Famille dans le cadre du bail à conclure avec ledit établissement et que le surplus du terrain propriété de LOIRE HABITAT sera à l'usage du Département de la Loire et du Foyer Départemental de l'Enfance et de la Famille qui se rapprocheront quant à son entretien et en feront leur affaire personnelle. Mention de cette obligation sera également portée dans le bail à conclure avec le Foyer Départemental de l'Enfance et de la Famille.

Ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, le preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir visités.

ARTICLE 2 - DESTINATION :

Les lieux loués sont destinés à être affectés à un espace de bureaux pour accueillir des services liés à l'action sociale du Département de la Loire.

ARTICLE 3 - ÉTAT DE LIVRAISON :

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Le local sera mis à la disposition du Département de la Loire après réalisation par LOIRE HABITAT de travaux concernant globalement le clos et le couvert, travaux plus amplement décrits dans le descriptif sommaire établi à la date du 4 octobre 2006 par la SARL TISSIER et qui demeurera annexé aux présentes après avoir été visé par les parties contractantes, le Département de la Loire ayant pris en charge la réalisation des travaux de second œuvre portant sur la distribution et les équipements intérieurs intéressant les corps d'état suivants : menuiseries intérieures, carrelages, sols minces, plafonds suspendus, plâtrerie - peinture - isolation et dont il a confié la maîtrise d'ouvrage à LOIRE HABITAT suivant convention de co - maîtrise d'ouvrage conclue en date du 7 juillet 2005.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties lors de la remise des clefs.

ARTICLE 4 - DURÉE :

Le présent bail est fait, consenti et accepté, pour une durée de 12 ans qui commencera à courir le 1^{er} août 2007 pour se terminer le 31 juillet 2019.

ARTICLE 5 - LOYER :

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de :

92 000 €
(quatre vingt douze mille euros)

que le preneur s'oblige à payer au bailleur en douze termes égaux, mensuellement à terme échu.

Les paiements devront être effectués au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

ARTICLE 6 - RÉVISION DU LOYER :

Le loyer annuel ainsi fixé pour la première année sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE du quatrième trimestre ; l'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, celui du quatrième trimestre de 2006 qui s'établit à 1406.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle, laquelle indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

ARTICLE 7 - CHARGES :

Le cas échéant, le preneur remboursera au bailleur la part afférente au local à lui loué dans la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et dans toutes contributions que le propriétaire serait régulièrement fondé à récupérer. Il paiera en outre sa participation aux charges communes, prestations et fournitures individuelles, le tout suivant les règles en vigueur.

Le preneur supportera toute augmentation des impôts actuels, des impôts nouveaux, enfin toutes charges nouvelles quelconques qui surviendraient pendant le cours du présent bail. En contrepartie, il bénéficiera de toutes diminutions des impôts et charges qui surviendraient en cours de bail.

Ces charges donneront lieu au versement de provisions, en même temps que chacun des termes du loyer, et feront l'objet d'une régularisation annuelle.

Il est ici précisé que le Département de la Loire et le Foyer Départemental de l'Enfance et de la Famille se rapprocheront quant à l'entretien du local

« chaufferie », du local « poubelles » et du portail automatique affectés à leur usage commun et en feront leur affaire personnelle. De même qu'ils se rapprocheront quant à l'entretien de la chaufferie, du système de récupération des eaux pluviales, du système d'arrosage et des panneaux solaires. En outre, ils se rapprocheront quant à la question de la facturation du chauffage et de l'eau chaude et en feront leur affaire personnelle. Mention de ces obligations sera également portée dans le bail à conclure avec le Foyer Départemental de l'Enfance et de la Famille.

ARTICLE 8 - CONDITIONS GÉNÉRALES :

La présente location est en outre consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et à accomplir :

- Le preneur occupera les lieux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail, sans rien faire, qui puisse nuire à la tranquillité et à la sécurité des autres locataires, ainsi qu'à la bonne tenue de l'immeuble.

- Il devra tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisante pour répondre du paiement du loyer et des charges et de l'exécution de l'ensemble des conditions du présent bail.

- Le Preneur ne pourra opérer :

□ aucune démolition,

□ aucune construction,

□ aucun aménagement ou modification qui nécessitera des travaux de maçonnerie, cloisonnement, plâtrerie, carrelage, plomberie, sanitaires, électricité, chauffage, isolation, faux-plafonds, serrureries, menuiseries, percements d'ouverture, exécution de vitrines,

si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur et de son architecte outre l'obtention de toute autre autorisation administrative qui s'avérera nécessaire et qu'il lui appartiendra de solliciter.

En cas d'autorisation, les travaux réalisés aux frais, risques et périls du preneur, devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Ces travaux devront au surplus être exécutés conformément aux règles de l'art, aux règlements sanitaires et de voirie et aux règlements particuliers sur la sécurité des établissements recevant le public et plus généralement conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification du local objet du présent bail, liée à la nature de l'activité définie à l'article 2, tous les frais et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportés par le preneur qui s'y oblige.

- Il devra laisser, à la fin du bail, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura fait faire, dans le respect de la clause précédente.

- Le preneur ne pourra pas installer d'éléments de signalétique à l'extérieur des lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.

En cas d'autorisation du bailleur, le preneur les installera à ses frais, risques et périls et demeurera responsable de tous accidents que leur pose ou leur existence pourrait entraîner.

- Le preneur entretiendra pendant toute la durée de la location les lieux loués en bon état de réparations de toutes sortes, à l'exception des grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil qui resteront à la charge du bailleur.

Le preneur se substituera au bailleur pour ce qui concerne les obligations législatives et réglementaires relatives à la souscription des contrats d'entretien afférents à l'ensemble des éléments d'équipement et aux vérifications périodiques correspondantes. Ainsi le preneur souscrira les contrats d'entretien suivants : matériel de chaufferie et installation solaire, matériel de récupération des eaux pluviales et du système d'arrosage, nettoyage et désinfection du local de stockage des poubelles, matériel de Ventilation Mécanique Contrôlée, portail automatique, porte automatique, matériel de protection incendie, vérification périodique des installations électriques, de distribution de gaz et des organes élévateurs.

Le preneur devra rendre les lieux loués en bon état desdites réparations à l'expiration du bail. En outre, il devra laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties, lors de la restitution des clefs. Le preneur indiquera au bailleur sa nouvelle adresse.

- Toutes réparations grosses ou menues et même les réfections ou remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux vitres, stores, volets, seront à la charge exclusive du preneur. Celui-ci sera tenu de maintenir constamment lesdits vitres, stores et fermetures en parfait état d'entretien.

- Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité du local et de l'immeuble.

- Il s'engage à prévenir immédiatement le bailleur de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués, entraînant des réparations à la charge du propriétaire. Au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité à la charge du bailleur en raison de ces dégradations et serait responsable envers lui de l'aggravation du dommage, survenue après la date à laquelle il l'a constaté.

- Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous habillages 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.

- Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, éléments de signalétique, etc.....dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

- Le preneur souffrira que le bailleur fasse faire à l'immeuble au cours du bail tous travaux de construction, surélévation, réparations et autres qu'il jugerait nécessaires sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni aucune diminution du loyer lors même que les travaux dureraient plus de quarante jours, à condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption sauf le cas de force majeure.

- Il devra répondre de toutes dégradations et pertes survenant pendant la durée du bail dans les lieux dont il a la jouissance exclusive, à moins que celles-ci aient été provoquées par un cas de force majeure, la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux.

- Le preneur devra faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, le vol, son mobilier ainsi que le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs, par une compagnie notoirement solvable et justifier de cette assurance et du paiement des primes, à toute demande du bailleur.

- Le preneur sera tenu de s'assurer pour sa responsabilité civile. Il sera responsable envers les tiers, les locataires et le bailleur de tous accidents survenant du fait de l'utilisation des lieux loués.

- Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer en même temps le propriétaire, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, sous peine d'être rendu responsable du défaut de déclaration en temps utile.

- Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

- Le preneur devra acquitter exactement toutes les contributions personnelles et mobilières et satisfaire à toutes les charges, de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne soit point inquiété ni recherché à ce sujet.

- Il devra se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police et s'il en existe ou vient à exister au règlement de copropriété de l'immeuble ainsi qu'à tout règlement intérieur.

- Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 12 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 cas de mise en vente des locaux loués.

- Le preneur devra entretenir en bon état les canalisations intérieures, les canalisations et appareillages électriques ou de gaz, ainsi que les sanitaires.

- L'emploi de corrosifs pour le nettoyage des appareils sanitaires et de leurs canalisations est formellement interdit.

- Le preneur prendra toutes précautions contre le gel.

- Il devra faire ramoner, à ses frais, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins autant de fois que prévu par la réglementation y afférent, les cheminées ou conduits de fumée à son usage.

- Il s'abstiendra de jeter dans les éviers, lavabo, water-closets et autres descentes aucun corps étranger pouvant les obstruer. Il devra les faire déboucher à ses frais lorsqu'ils seront engorgés.

- Il devra prendre toutes précautions nécessaires pour empêcher l'existence dans les lieux loués d'animaux ou insectes nuisibles.

- Il s'abstiendra de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.

- Il sera tenu :

▫ d'entretenir soigneusement les appareils de chauffage et de production d'eau chaude fournis par LOIRE HABITAT et de faire procéder à leur vérification périodique s'il n'existe pas de contrat d'entretien souscrit par LOIRE HABITAT et dont le coût sera intégré dans les charges locatives.

▫ de ne pas brancher un appareil de chauffage dans un conduit feu sans l'autorisation écrite de LOIRE HABITAT.

▫ de veiller au nettoyage et à l'entretien régulier des ventilations mécaniques. Il est précisé que les grilles des conduits de ventilation doivent être laissées ouvertes en permanence, leur obturation étant formellement interdite.

▫ de n'installer ou faire installer aucun dispositif de réception (téléphone, radio, télévision...) comportant des antennes extérieures, paraboles... sans avoir, au préalable, respecté la procédure définie par le décret n° 67-1171 du 22 décembre

1967 modifié et sans respecter les conditions techniques de cette installation définies par LOIRE HABITAT.

▫ de ne pas jeter des papiers ou objets quelconques hors des lieux loués, ceux-ci devant obligatoirement être déposés dans les poubelles ou dépôts prévus à cet effet.

▫ de n'effectuer aucun scellement ou percement dans les sols et plafonds du local lorsque le procédé de chauffage est incorporé dans ceux-ci.

▫ de ne pas percer les montants et cadres des fenêtres en aluminium ou P.V.C.

- Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble ; le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

- Les locaux étant ouverts au public, il appartiendra au preneur de saisir la Commission Départementale de Sécurité et la Commission Départementale d'Accessibilité et d'en produire justification à LOIRE HABITAT. En tout état de cause, LOIRE HABITAT ne saurait être rendu responsable du non respect par le preneur de cette obligation.

- En aucun cas, la surcharge du plancher ne pourra dans les locaux, excéder les valeurs mentionnées dans le document intitulé « Tableau des charges et surcharges » qui demeurera annexé aux présentes après avoir été visé par les parties contractantes. Au cas où le preneur n'exécuterait pas cette prescription, il assumerait l'entière responsabilité de tous accidents corporels ou matériels pouvant survenir.

ARTICLE 9 - CESSION ET SOUS LOCATION :

Le preneur ne pourra pas concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, notamment par sous-location. De même, il ne pourra pas céder son droit au bail.

ARTICLE 10 - TOLÉRANCE :

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

ARTICLE 11 - ÉLECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution du bail, le bailleur et le preneur font élection de domicile en leur siège respectif indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 12 - ENREGISTREMENT ET FRAIS :

Les droits de timbre et d'enregistrement incomberont au preneur si l'accomplissement de cette formalité est requis par lui.

Fait à SAINT ETIENNE, le 2007,
en deux exemplaires originaux

Le bailleur,
Pour LOIRE HABITAT
Le directeur général

Le preneur,
Pour le Département de la Loire
Le Président du Conseil Général

Louis GUILHOT

Pièces annexées au présent bail, après avoir été visées par les parties contractantes (outre celles précédemment mentionnées dans le bail):

- Etat des risques naturels et technologiques ;
- Carte de zonage réglementaire n°21 du PPRNPI ;
- Deux cartes portant « localisation de l'immeuble situé 19 rue de la Convention à SAINT ETIENNE » et commentaire relatif à la « réglementation applicable en fonction de la zone de situation de l'immeuble ».