

BAIL D'UN IMMEUBLE APPARTENANT A LOGEAL IMMOBILIERE AU PROFIT DU SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS DE SEINE MARITIME

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LOGEAL IMMOBILIERE, Entreprise Sociale pour l'Habitat, dont le siège est situé à YVETOT (76190) 5, rue Saint-Pierre – BP 158, représentée par Madame Christel ROUSSEL, Directrice Générale, domiciliée professionnellement même adresse.

Agissant au nom et pour le compte de la Société **LOGEAL IMMOBILIERE**, société anonyme d'habitations à loyer modéré au capital de 122 228 Euros dont le Siège est à YVETOT, 5 rue Saint Pierre, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN sous le numéro B 975 680 190 000 25,

D'une part en sa qualité de Directrice Générale de ladite société, pour avoir été nommée à cette fonction aux termes d'une réunion du Conseil d'administration de ladite société en date 23 juin 2020,

Et d'autre part, conformément aux dispositions de l'article 20 des statuts de ladite société, conférant à la Directrice Générale, les pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance dans le cadre de l'objet social.

ET :

ci-après dénommé « **le Bailleur** » d'une part,

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours de SEINE MARITIME dont le siège est situé 6 rue du Verger 76190 Yvetot, représenté par son Président, Monsieur André Gautier, dûment habilité aux fins de signature par délibération du Bureau du Conseil d'Administration du..... ,

ci-après dénommé « **le Preneur** » d'autre part,

Le bailleur fait bail et donne à loyer au preneur, qui accepte les locaux ci-après désignés.

CHAPITRE 1 - DESCRIPTION

ARTICLE 1 – DESIGNATION

Le bailleur donne à bail au preneur, un local sis à BOLBEC (76210) 2 Place Salvador Allende :

Un local aménagé de 216 m2 situé au rez-de-chaussée de la Résidence composé de :

Un hall d'entrée accueil, une salle de travail, deux bureaux, sanitaires, garage, atelier, un magasin, une salle d'archives, une cellule et chambre de sûreté.

Les locaux sont représentés sur les plans joints en annexe au présent bail.

Figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :
Section AR n°276.

Ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception, ni réserve, le preneur déclarant connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte et renonçant d'ores et déjà à élever toutes contestations concernant les surfaces indiquées ci-dessus si celles-ci sont comprises dans la limite de tolérance de plus ou moins 5%.

ARTICLE 2 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, qui commenceront à courir à partir du 1^{er} juillet 2023 pour se terminer le 1^{er} juillet 2032.

Le preneur aura la faculté de donner congé à tout moment en avisant le bailleur par lettre recommandée avec accusé réception, moyennant un préavis de 6 mois.

Au terme de la convention, le preneur devra remettre les lieux en état d'usage, propres et libres de tous biens meubles ou encombrants.

A défaut, le bailleur se réserve la possibilité de faire réaliser, au frais du preneur, les travaux ou le nettoyage nécessaire à la remise en état des lieux loués ;

ARTICLE 3 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du preneur et sera annexé aux présentes. Au cas où, pour une raison quelconque, cet état ne serait pas dressé et, notamment, si le preneur fait défaut, les locaux seront considérés comme ayant été loués en état d'usage.

ARTICLE 4 – DESTINATION

Les lieux sont à usage exclusif de locaux de vie, de bureaux et de remisage de véhicules.

Le preneur devra utiliser les locaux dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-dessus, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

CHAPITRE II – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et spécialement sous celles qui suivent, que le preneur s'engage à observer ou à subir sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution du loyer, ni dommages- intérêts.

Sa modification ne pourra résulter que d'un accord écrit et circonstancié des bailleur et preneur. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

ARTICLE 5 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

Le preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux et à ses frais, pendant le cours du bail, tous les travaux de menu entretien et les réparations locatives. La liste de ces dépenses est fixée de manière analogue à celle annexée aux décrets modifiés n°87- 712 et 87-713 du 26 août 1987.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous ses droits étant réservés contre la partie expropriatrice.

Le preneur fera son affaire de la surveillance et du gardiennage des locaux objets du présent bail. Le preneur ne pourra tenir en aucun cas pour responsable le bailleur, soit en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels qu'eau, électricité, téléphone, chauffage, etc...soit en cas de vol, de cambriolage, de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, d'émeutes, d'actes de vandalisme, de banditisme ou terrorisme.

ARTICLE 6 – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES – EXERCICE DE L'ACTIVITE

Le preneur fera son affaire des autorisations éventuellement nécessaires pour l'exercice de ses activités ou découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres et prendra en charge tous frais, impôts et taxes qui en résulteraient.

Le preneur fera son affaire personnelle et à ses frais de toutes modifications et aménagements à apporter aux lieux et à leurs installations qu'il estimerait utiles ou nécessaires à l'exercice de son activité.

Dès son entrée en jouissance, le preneur fera son affaire de la conclusion de tous contrats d'abonnement (eau, gaz, électricité, installations téléphoniques, etc...).

Il assumera tous les frais, charges, taxes, redevances dus à leur mise en service, entretien et acquittera ses propres consommations. Il assumera également en cas de résiliation les frais et indemnités y afférents.

ARTICLE 7 – TRAVAUX - INSTALLATIONS – AMENAGEMENTS

Le preneur exécutera à ses frais, risques et périls, dans les lieux loués, les travaux, modifications et aménagements, qu'il jugera utiles ou nécessaires pour parvenir à leur exploitation, le tout selon les plans et dispositions approuvés préalablement par le bailleur.

Le preneur ne pourra toutefois faire exécuter dans les lieux loués aucun travaux, aucune installation touchant aux gros murs ou aux parties divises, sans le consentement préalable, exprès et écrit du bailleur.

Les aménagements, installations et équipements effectués par le preneur deviendront la propriété pure et simple du bailleur sans indemnité, au terme de la location, que celle-ci prenne fin à l'échéance des neuf années du bail ou de manière anticipée pour une raison quelconque.

Le preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissements et autres, que le bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués.

ARTICLE 8 – ENTRETIEN

Le preneur devra effectuer tous travaux d'entretien locatif dont la liste est fixée par les décrets modifiés n°87-712 et 87-713 du 26 août 1987.

Le preneur ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra aviser immédiatement et par écrit le bailleur de toute dégradation ou détérioration des lieux objet du présent bail qui rendrait nécessaires des travaux incombant au bailleur, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

Le preneur souffrira, pendant toute la durée du bail, l'exécution dans les lieux loués de tous travaux de reconstruction et réparation quelconques que le bailleur jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, lors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

ARTICLE 9 – VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les lieux loués à tout moment pendant les heures normales d'exercice, pour s'assurer de leur état et fournir, à la première demande du bailleur, toutes justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail. Les représentants du bailleur ne devront en aucun cas gêner l'exploitation du preneur.

En cas de résiliation du bail ou de vente des locaux, le preneur devra laisser visiter les lieux par le bailleur à tout moment pendant les heures normales d'exercice.

ARTICLE 10 – RESPONSABILITE – RECOURS – ASSURANCES

10-1 – Assurances du preneur

Le **PRENEUR** devra souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité et les risques de dommages matériels et corporels.

Il lui appartient également de faire assurer, par une compagnie notoirement solvable, les conséquences pécuniaires des dommages de toutes natures causés par l'incendie, l'explosion, les dommages électriques, les dégâts des eaux, les bris de glace et le vol aux biens mobiliers et immobiliers mis à sa disposition, et les dégâts de quelque nature que ce soit causés par toutes personnes ayant accès au local.

La police souscrite couvrira ses biens meubles, les activités pratiquées dans les locaux, sa responsabilité locative. Le **PRENEUR** s'engage à produire à toute réquisition du bailleur, les attestations d'assurance correspondantes et à justifier du paiement des primes dès l'entrée en jouissance.

Le preneur devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au bailleur, à la première réquisition de sa part et, pour la première fois, lors de la signature du présent bail.

Le preneur devra déclarer immédiatement au bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Le preneur s'engage à aviser par lettre recommandée avec accusé de réception le bailleur de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de son activité ou de toute modification de celle-ci, telle que changement, augmentation de stocks, etc.... Faute de s'y conformer, il s'engage à supporter les conséquences issues du non-respect de l'article L 113-4 du

code des assurances qu'il aura fait supporter au bailleur.

ARTICLE 11 – SOUS-LOCATION

Toute sous-location est interdite, quelle que soit sa forme, sauf autorisation expresse du bailleur.

ARTICLE 12 – RESTITUTION DES LOCAUX

Le preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les lieux loués en bon état, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clefs au bailleur.

Le bailleur se réserve le droit de faire établir à ses frais, l'état des lieux de sortie par huissier de justice.

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

ARTICLE 13 – LOYER

13-1 Fixation :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel, déterminé conventionnellement entre bailleur et preneur, d'un montant de **5 400, 00 € (cinq mille quatre cents euros)**, hors charges locatives.

13-2 Dépôt de garantie

Aucun dépôt de garantie ne sera demandé au **PRENEUR**

13-3 Révision:

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante, d'indexer cette redevance tous les ans, à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat, en fonction de la variation de l'**ILAT**, ayant comme base de référence l'indice 126.66 au quatrième trimestre de l'année 2022.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du bailleur, suivant l'indice connu à la date anniversaire.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cessait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le Preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à leur échéance sur la base du dernier indice connu.

13-4 Charges

Le preneur devra s'acquitter de sa part de charges, notamment :

- ✓ L'entretien de la VMC,
- ✓ Règlement des taxes et redevances d'ordure ménagères,

Le taux de ces charges est fixé par la société qui se réserve toutefois la faculté de le modifier en cours d'année afin de l'adapter aux circonstances économiques du moment. Ces charges feront l'objet de provisions d'un montant de € trimestriel au jour de la signature du présent bail. Celui-ci, ne pourra en aucun cas constituer un engagement de la part du bailleur et donnera lieu à une régularisation annuelle.

Le Preneur prendra en charge les abonnements et la consommation des fluides (eau, gaz et électricité) ainsi que l'entretien de tous les organes de sécurité.

13- 5 Les frais

L'établissement de ce contrat de location ne donne lieu à aucun frais de la part du preneur.

ARTICLE 14 – MODALITES DE REGLEMENT

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer trimestriellement par paiements égaux et d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Le bailleur devra déposer ses avis d'échéance de loyer sur le portail Chorus pro.

Le paiement sera effectué par mandat administratif dans un délai maximal de 30 jours à compter de la date de dépôt sur le portail chorus.

ARTICLE 15 – IMPOT- TAXES ET DROITS

Le preneur s'acquittera de tous impôts et taxes incombant généralement aux locataires de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet et sous réserve de l'application de l'article 1521 II du Code Général des Impôts.

Il sera tenu de régler tous impôts locaux nouveaux qui pourraient être créés à la charge des locataires et grever les lieux loués.

CHAPITRE IV – AUTRES OBLIGATIONS

ARTICLE 16 – RESILIATION

Le non-respect d'une de ces clauses entraînera la résiliation d'office du présent bail à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception, valant mise en demeure.

Les parties ont la possibilité de mettre fin à ce bail à tout moment par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de six mois.

ARTICLE 17 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le bailleur en son siège situé 5, rue Saint Pierre 76190 YVETOT
- le preneur en son siège situé 6 rue du Verger 76190 YVETOT

Fait en deux exemplaires à YVETOT, le

LE PRENEUR :

LE BAILLEUR :

**Le Service Départemental d'Incendie et de
Secours de SEINE-MARITIME**

Le Président

André GAUTIER

**Pour LOGEAL
IMMOBILIERE**

La Directrice Générale

Christel ROUSSEL

Projet