

Le : 16 AVR. 2024

N° :

**BAIL DE LOCATION
COM DE SAINT-MARTIN – SCI POLYDORE
2024-2027**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La société dénommée **SCI POLYDORE**, Société Civile Immobilière, au capital de 1000 Euros, dont le siège est à SAINT MARTIN (97150), 20 lotissement la Colombe villa ADELE Marigot, identifiée au SIREN sous le numéro 497 593 640 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BASSE-TERRE.

Ladite société est représentée par Monsieur René ARNELL, gérant de la société,

Une copie de l'extrait de K-BIS est demeurée ci-jointe annexée.

Ci-après dénommé « **le Bailleur** »

Et

La **COLLECTIVITE de SAINT MARTIN**, collectivité territoriale dont le siège est à SAINT MARTIN (97150), Hôtel de la Collectivité Marigot, identifiée au SIREN sous le numéro 219 711 272 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BASSE TERRE, représenté par le Président du conseil territorial, Monsieur LOUIS MUSSINGTON, dûment habilité.

Ci-après dénommée « **le Preneur** »

Préambule

La Collectivité de Saint-Martin souhaite disposer de locaux lui permettant d'accomplir ses missions de service public.

Précisément, le besoin s'est identifié au niveau de la délégation Développement cadre de vie au profit de la délégation A2S Commande publique, sur un bureau identifié à proximité immédiate de la Collectivité, Coin de la Mairie.

La configuration présentée convient bien au besoin en termes d'emplacement et normes sécuritaires.

La présente convention détermine ainsi les obligations qui lient les parties dans ce cadre.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIV

I - DESIGNATION, EQUIPEMENTS ET DESTINATION DES LOCAUX

I-a Désignation :

Des locaux situés au Lot 1D Immeuble « Le Coin de la Mairie » 97150 Saint Martin au 1^{er} étage d'environ 80m².

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface

I-b Description des biens :

AU PREMIER ETAGE

- Une salle de réception climatisée,
- Un espace bureau fermé
- Un espace bureau fermé avec climatisation
- Une salle d'eau (Lavabo, Douche et WC)
- Une mezzanine comprenant un espace bureau climatisé

- Deux volets vélux (au 1^{er} niveau et en mezzanine)

- Un volet roulant de protection à l'entrée

- Un placard de rangements en mezzanine

Ci-après dénommés « **Les Locaux** »

I-b Destination des locaux :

Les Locaux sont destinés à l'accueil des services publics de la délégation A2S, précisément pour les services de la Commande publique.

Le Preneur déclare vouloir y installer ainsi ses bureaux.

Le Preneur s'engage à respecter toutes ses obligations pour pouvoir exercer ses missions de service public dans Les Locaux.

Le Preneur déclare bien connaître les locaux et les avoir vus et visités et les accepter sans qu'il soit nécessaire de les désigner plus précisément.

Le Preneur déclare ainsi accepter dans l'état où ils se trouvent, les locaux. Ces derniers font partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété.

II- ETAT DES LIEUX - REMISE DES CLES

II-a Etat des lieux :

Un état des lieux des Locaux sera réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance du Preneur par une annexe jointe au présent contrat et établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat.

II-b Remise des clés :

Le Bailleur remettra au **Preneur** les clés suivantes :

- 01 clé de la porte d'entrée
- 01 clé du volet roulant
- 01 clé de l'entrée générale de la copropriété

III- DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3 ans à compter du **1^{er} Avril 2024. Il prend donc fin le 31 mars 2027.**

Il n'y a pas de tacite reconduction.

Le Preneur pourra y mettre fin, par anticipation, à tout moment en prévenant le Bailleur au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de Réception.

IV- LOYER et DEPÔT DE GARANTIE

IV-a Loyer :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **LOYER ANNUEL hors charges** d'un montant de **DIX HUIT MILLE EUROS (18 000 EUROS)**, soit mille cinq cent euros mensuels. auquel s'ajoutent des charges de copropriété retenues à **SOIXANTE EUROS mensuel (60 EUROS)**, soit **SEPT CENT VINGT EUROS (720 EUROS)** annuel dans les conditions visées à l'article VII du présent contrat.

Cependant, le contrat ayant débuté en cours d'année, le loyer dû pour 2024 sera versé au prorata des mois concernés (AVRIL A DECEMBRE 2024), soit la somme de TREIZE MILLE CINQ CENT EUROS (13.500 euros).

Auquel s'ajoute les charges de copropriété d'avril à décembre 2024, à la somme de CINQ CENT QUARANTE EUROS (540 euros).

Pour les autres années, soit 2025 et 2026 le loyer annuel sera réglé intégralement de même que les charges de copropriété correspondantes.

Pour l'année 2027, le versement de 3 mois de loyer soit la somme de QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS, et CENT QUATRE VINGT EUROS au titre de charges de copropriété, sauf si avenant intervenu en amont pour une prorogation de durée.

Les loyers se règlent ainsi d'avance le premier de chaque ANNEE ANNIVERSAIRE et pour la première fois le 1^{ER} AVRIL 2024 au profit du Bailleur dont les références bancaires suivent :

Intitulé de la banque : ...BRED

Numéro de compte : IBAN: FR 76 1010 7006 0400 4320 1374 143

BIC : BREDFRPPXXX

IV-b Dépôt de garantie :

Le Preneur verse ce jour au Bailleur, à titre de dépôt de garantie, la somme de **MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500 EUROS)** soit l'équivalent d'un mois de loyer hors taxes et hors charges du présent bail. A l'expiration du bail, le dépôt de garantie sera restitué au Preneur, déduction faite de toute somme dont il serait débiteur et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

V- REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé par indexation automatique en fonction de la variation de l'Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publiée par l'INSEE. La révision interviendra chaque année à la date anniversaire du présent sans autre formalité. L'indice de base à prendre en compte sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.

VI- IMPÔTS, TAXES ET CHARGES

Le Bailleur gardera à sa charge les honoraires de gestion des loyers ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à la propriété des Locaux (CFE et CVAE).

Le Preneur en sa qualité, est exempté de tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque.

VII- PROVISIONS POUR CHARGES ET REGULARISATION

Il est convenu entre les parties, le paiement d'un montant de SOIXANTE EUROS (60 euros) PAR MOIS qui s'ajoutent au loyer ANNUELLEMENT, au titre des charges de copropriété.

Le Preneur ne sera tenu de rembourser les charges afférentes à l'assurance de l'immeuble, aux honoraires de gestion, aux travaux relevant de la vétusté, aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, et des frais de ravalement.

A ce titre, le Preneur versera, à chaque terme de loyer, en sus du loyer, une provision pour charges égale à SEPT CENTS VINGT EUROS (720 EUROS) ANNUEL.

Une régularisation des charges sera faite à chaque fin d'exercice et le montant des provisions sera réactualisé, chaque année, en fonction des dépenses réellement engagées.

Par ailleurs, les Charges de l'eau et de l'électricité seront également à la charge du PRENEUR.

VIII- ETAT DES BIENS LOUES

Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du Bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétuste ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil

Le Preneur, qui s'y oblige, s'engage en ce cas à en supporter seul toutes les conséquences à ne prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du Bailleur, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L125-5 du code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. A cet effet, un état des risques est établi.

I bis.- Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la vente d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.

En cas de mise en vente de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est remis au potentiel acquéreur par le vendeur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

Sans préjudice des deux premiers alinéas du présent I bis, l'état des risques est :

1° Intégré au dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ou, lorsque la vente porte sur un immeuble non bâti, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire, en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Lorsque l'état des risques n'est pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de la promesse de vente ou du contrat préliminaire, le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du même code ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente ou d'un contrat préliminaire et que l'état des risques n'est pas joint à l'acte authentique de vente, le délai de réflexion mentionné au même article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Cette communication est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique de vente prévues audit article L. 271-1.

II.-Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la mise en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I du présent article comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.

En cas de mise en location de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est fourni au potentiel locataire par le bailleur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

Sans préjudice du deuxième alinéa du présent II, lors de la conclusion du bail, l'état des risques est annexé au contrat de location, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ou aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — (Abrogé).

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer, dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article, l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

Lorsqu'un immeuble est soumis aux obligations prévues à l'article L. 121-22-5 du code de l'urbanisme, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'en informer l'acquéreur ou le locataire dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article.

V. — En cas de non-respect du I, des troisièmes à cinquième alinéas du I bis, du dernier alinéa du II et du IV du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime.

Un état des risques est demeuré ci-joint et annexé y compris les plans.

IX- ENTRETIEN – TRAVAUX – REPARATIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions suivantes que le Preneur s'oblige à fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

IX-a Entretien, travaux et réparations à la charge du Bailleur :

Le Bailleur conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations nécessaires au « clos et couvert » telles que définies par l'article 606 du Code civil ainsi que les frais de ravalement, les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations.

IX-b Entretien, travaux, réparations à la charge du Preneur :

Pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, le Preneur devra entretenir Les Locaux en bon état d'entretien et de réparations quelles qu'en soient l'importance, à l'exclusion de celles que le Bailleur conserve à sa charge.

Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni diminution de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt-et-un jour, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil.

Il ne pourra rien faire ou laisser faire qui soit de nature à détériorer Les Locaux. Pour cela, il devra prévenir le Bailleur, sans délai, par lettre recommandée avec avis de réception, de toutes dégradations qui surviendraient dans Les Locaux et qui rendraient nécessaires l'intervention du Bailleur pour la réalisation de travaux lui incombant, sous peine d'en être personnellement tenu responsable et de devoir en assumer la réparation.

Il aura à sa charge tous les éventuels travaux rendus nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures quels qu'en soient la nature.

Le Preneur s'engage à effectuer dans Les Locaux les travaux de mises aux normes qui lui seraient prescrits par les autorités administratives, sans pour autant pouvoir prétendre à une quelconque indemnité à l'expiration du présent bail.

En cas de défaut d'entretien, de non-exécution de travaux, de dégradations de son fait, du fait de son personnel ou de ses clients, le Preneur en supportera les réparations, et ce, y compris si elles sont visées à l'article 606 du Code civil et qui en seraient rendues nécessaires. Si cela est rendu nécessaire par la réalisation de travaux devant être réalisés par le Bailleur, Il aura à sa charge la dépose et la réinstallation d'enseignes et autres équipements. A l'expiration du bail, le Preneur rendra le Les Locaux en bon état de réparation et d'entretien.

IX-c Aménagement des Locaux par le Preneur :

Le Preneur n'effectuera pas de travaux de transformation ou de changement de destination des Locaux sans avoir obtenu au préalable l'accord écrit du Bailleur. Le Preneur devra déposer à ses frais tout aménagement qu'il aurait réalisé et dont la dépose serait rendue nécessaire pour des réparations.

En cas d'accord du Bailleur, le Preneur devra effectuer les travaux sous sa seule responsabilité. Si cela semble nécessaire au Bailleur, les travaux devront être réalisés sous la surveillance d'un architecte ou d'un technicien habilité dont les honoraires resteront à la charge du Preneur, qui devra souscrire une assurance dommages ouvrage lorsque la nature des travaux l'exige.

Le Preneur aura le droit, dans le respect des lois en vigueur et du règlement de copropriété s'il existe, d'installer à ses frais, dans le respect de l'emprise de la façade réservée, toute publicité extérieure présentant sa dénomination et sa fonction.

Etant personne morale de droit public et autorité territoriale preneur, le Preneur est exempté de de toute taxe pouvant être due dans le cadre de ces aménagements.

Lors de la restitution des biens, le Preneur devra remettre en parfait état la façade informative afin de faire disparaître toute trace des installations des supports publicitaires.

D'une manière générale, toutes les constructions, tous les travaux, les aménagements et les embellissements qui seraient faits par le Preneur resteront en fin de bail la propriété du Bailleur sans que le Preneur ne puisse demander d'indemnité. Le Bailleur pourra s'il le souhaite demander la remise des Locaux dans l'état initial où l'a trouvé le Preneur au début du présent bail.

IX- d Autres conditions

Le Preneur s'engage à : jouir des Locaux conformément a sa destination et « en bon père de famille »,

- tenir constamment garni Les Locaux de matériel et mobiliers lui appartenant en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer, des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail,
- ne rien faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux voisins,
- satisfaire à toutes les charges de balayage, d'éclairage, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et à toutes les charges dont les locataires sont ordinairement tenus.

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son mandataire, ou toute personne autorisée par lui, entrer dans Les Locaux, pour s'assure de son bon état au moins deux fois par an.

En cas de mise en vente ou lors des six derniers mois du bail en cas de congé délivré, le Preneur devra laisser visiter les biens loués de dix heures à dix-huit heures les jours ouvrables.

X- ASSURANCES

Le Preneur aura l'obligation de s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, et s'il y a lieu contre les risques locatifs spécifiques à son activité, pendant toute la durée du présent bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable. Cette couverture comprendra le mobilier si existe, et la responsabilité civile envers tout tiers.

La police d'assurance souscrite est identifiée selon les références ci-après :

NAGICO ASSURANCES

CONTRAT n° : 660 00000000191-0

DATE EFFET : 12 MAI 2023 RECONDUIT TACITEMENT

Le Preneur devra s'acquitter exactement des primes ou cotisations d'assurance et devra justifier de cette assurance et de l'acquit des primes et cotisations au Bailleur sur simple demande de celui-ci.

Le Preneur devra déclarer tout sinistre qui surviendrait aux Locaux, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmer cette déclaration au Bailleur dans les 2 jours suivants, le tout par lettre recommandée avec AR.

XI- RESPONSABILITES ET RECOURS

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, ses mandataires, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans Les Locaux.

Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance,

Le preneur pourra en revanche se retourner contre le bailleur, si l'existence de dommages ou préjudices résultent d'une négligence ou carence avérée du bailleur.

XII- SOUS - LOCATION ET CESSIION DE DROIT AU BAIL

Toute sous-location, totale ou partielle, toute mise à disposition des Locaux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, et ce même à titre gratuit et temporaire, sont interdites.

Cependant, le Preneur pourra sous-louer, tout ou parties des Locaux, à l'un de ses services satellites, à la condition d'obtenir préalablement et par écrit l'agrément du Bailleur.

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'avec l'agrément préalable et écrit du Bailleur.

XIII- CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut du paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule condition des conditions du présent bail, sans aucune formalité judiciaire et un mois après un simple commandement de payer rappelant la présente clause résolutoire et reste sans effet durant ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, et l'expulsion du Preneur pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulée par des offres réelles, passé le délai sus-indiqué.

XIV- FIN DU BAIL PAR CAS FORTUIT

En cas de force majeure, si l'immeuble abritant les Locaux vient à périr, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que le Preneur puisse prétendre à une quelconque indemnité de la part du Bailleur.

XV- FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relativement aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

XVI- AVENANT

Toute modification intervenue et convenue entre les parties fera l'objet d'un avenant.

XVI- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, le Bailleur élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes. En cas de déménagement, il s'engage à communiquer au Preneur sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais.

Le Preneur déclare élire domicile :
Collectivité de Saint Martin
Direction des affaires juridiques et du contentieux
BP 379 97059 SAINT-MARTIN.

Fait à Saint Martin ,

le ____ / ____ / _____ , en 2 exemplaires originaux.

Le **Bailleur**

René ARNELL

Le **Preneur**

Le Président