

BAIL QUESTEL-COM 2024-2027

Préfecture de Saint-Barthélemy
et de Saint-Martin

Le : 16 AVR. 2024

N° :

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Monsieur Adrien QUESTEL, né le 6 Mai 1944, demeurant 38 rue de Concordia 97150 SAINT MARTIN

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** »

PREAMBULE

La collectivité abritait auparavant sa bibliothèque à quartier d'Orléans.
Les locaux occupés depuis longtemps sont aujourd'hui insalubres et compromettent la sécurité des agents.
Face à la carence du parc immobilier de la collectivité, une réaffectation est devenue néanmoins nécessaire et les locaux proposés par M. QUESTEL, répondent aux besoins de la collectivité, essentiellement à la poursuite du service public à travers la relocalisation de la bibliothèque publique.
Le présent BAIL définit ainsi les modalités et conditions d'exécution d'occupation des nouveaux locaux.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

I - DESIGNATION, EQUIPEMENTS ET DESTINATION DES LOCAUX

I-a Désignation :

A SAINT MARTIN (97150) Concordia,

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BW	236	Rue Joseph RICHARDSON	00ha 09a 15ca

I-b Description des biens :

Un local situé au rez-de-chaussée d'une superficie de 197m².

Ci-après dénommé « **Les locaux** »

I-c Destination des locaux :

Les locaux sont destinés à l'accueil de la **DIRECTION DE L'ACTION CULTURELLE SERVICE LECTURE PUBLIQUE**

Le preneur déclare vouloir y installer ainsi une bibliothèque.

Le preneur s'engage à respecter toutes ses obligations pour pouvoir exercer ses missions de service public dans les locaux.

II- ETAT DES LIEUX - REMISE DES CLES

Un état des lieux des locaux sera réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance du Preneur.

Ledit état des lieux d'entrée a été établi en date du, une copie est demeurée ci-jointe et ci-annexée.

Le Bailleur remettra les clés à la date de signature dudit bail.

III- DUREE

Le présent bail est consenti et accepté **pour une durée de 3 ANS à compter de la date de la signature dudit contrat de location.**

Ce bail est renouvelable 1 fois.

Les parties s'engagent à décider de la poursuite ou non du contrat pour l'année 2027, au plus tard dans un délai de trois mois,

il n'y a pas de tacite reconduction.

Néanmoins, le Preneur pourra y mettre fin, par anticipation, à tout moment en prévenant le Bailleur au 1 mois minimum à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de Réception.

La résiliation anticipée peut de même intervenir à tout moment par le preneur pour motif d'intérêt général, portée à l'information du Bailleur au moins 1 mois suivant la notification de résiliation adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

IV- LOYER – DEPÔT DE GARANTIE- CHARGES

IV-a Loyer :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant **un loyer annuel hors taxes et charges, d'un montant de TRENTE HUIT MILLE QUATRE CENT EUROS (38 400 €)**, soit un loyer mensuel de **TROIS MILLE DEUX CENTS EUROS (3.200 €)**.

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 VINGT HUIT MILLE HUIT CENTS EUROS (28.800 euros).

Pour les autres années, soit 2025 et 2026 le loyer annuel sera réglé EN INTEGRALITE.

Pour l'année 2027, sera due 3 mois de loyers, soit la somme de NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (9.600 euros), sauf si un avenant intervient 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 :

Numéro de compte IBAN:

IV-b Dépôt de garantie :

Le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR, à titre de dépôt de garantie, la somme de **TROIS MILLE DEUX CENT EUROS (3.200 €)** correspondant à UN (1) mois de loyer.

Cependant, l'expiration du bail le dépôt de garantie sera restituée au Preneur, déduction faite de toute somme dont il serait débiteur et notamment au titre de loyers, réparations ou indemnités quelconques.

IV-c Charges :

Il est entendu entre les parties que les frais de fluide EAU, ELECTRICITE seront à la charge du PRENEUR.

Aucun autre charge n'est prévu.

V- REVISION DU LOYER

Il est convenu entre les parties, qu'aucune révision ne sera appliquée.

En cas de renouvellement, les parties s'accordent pour décider ou non de la révision.

VI- IMPÔTS, TAXES ET CHARGES

Le Bailleur gardera à sa charge les honoraires de gestion des loyers ainsi que les impôts, taxes et redevances diverses liées 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- ETAT DES BIENS LOUES

Le Preneur prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera 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 vétusté 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 satisfait 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.

VIII- 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.

-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 vétuste ou de mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations.

-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 le logement 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.

-c Aménagement des locaux par le Preneur :

Il est convenu que le Preneur effectuera des aménagements légers dans l'enceinte des locaux aux fins de la répartition de bureaux, à ses frais.

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 à la charge du Preneur, qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrages lorsque la nature des travaux l'exige.

Le preneur aura 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 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 fait 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 ou l'a trouvé le Preneur au début du présent bail.

-d Autres conditions

Le Preneur s'engage à :

- Jouir des Locaux conformément à sa destination et « en bon père de famille »,
- Tenir constamment garni les Locaux de matériel et mobiliers lui appartenant en qualité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps au paiement du loyers, les 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 le logement, 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.

IX- ASSURANCES

Le Bailleur souscritra à une police d'assurance dûment établie sur le territoire et annuellement actualisée.

L'immeuble est assuré auprès : sous le contrat numéro , valable du au

Le Preneur s'engage à 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 et la responsabilité civile envers tout tiers.

Le preneur devra, le cas échéant, prendre à sa charge toutes les surcharges liées à l'exécution de sa mission de service public tant au titre de sa police que celle du Bailleur.

Le devra s'acquitter exactement des primes ou cotisations d'assurances et devra justifier de cette assurance et de l'acquit des primes et cotisations du 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 ou par courrier contre signature

Le bailleur devra remettre à la collectivité, direction des Affaires Juridiques, copie de la nouvelle souscription ou reconduction de la police d'assurance, notamment de 2024 à 2029.

X- 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 le logement.

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.

XI- SOUS - LOCATION ET CESSIION DE DROIT AU BAIL

Toute sous-location, totale ou partielle, toute mise à disposition du logement 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.

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

XII- 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,

XIII- FIN DU BAIL PAR CAS FORTUIT

En cas de force majeure, si l'immeuble abritant le logement 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.

XIV- 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.

XV- 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**

Le **Preneur**

X.....
Adrien QUESTEL

X.....
Le Président