

BAIL PROFESSIONNEL AVEC LE CENTRE NATIONAL DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE CENTRE DES ROISES

Préambule : régime juridique du bail professionnel

De convention expresse et irrévocable, le présent bail est un bail dit « professionnel » régi par les dispositions de l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et par les articles 1713 à 1762 du code civil.

En tant que de besoin, par référence aux dispositions de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, lequel prévoit en son dernier alinéa que « les parties peuvent déroger au présent article dans les conditions fixées au 7° du I de l'article L. 145-2 du code de commerce », et aux dispositions du 7° de l'article L.145-2 du code de commerce, lequel prévoit que « les dispositions du présent chapitre s'appliquent [...], par dérogation à l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, aux baux d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel si les parties ont conventionnellement adopté ce régime », les Parties décident d'écarter expressément toute application au présent bail du statut des baux commerciaux tel que régi par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-3 à R. 145-33 du code de commerce.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Ville de Commercy, représentée par Monsieur Jérôme LEFEVRE, Maire, agissant au nom et pour le compte de la commune en vertu de la délibération n° 20/82 du Conseil Municipal du 4 juillet 2020,

ci-après dénommé « le Bailleur »,

d'une part,

ET

Le **CENTRE NATIONAL DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE**, par abréviation **CNFPT**, Etablissement Public à caractère Administratif, dont le siège social est à PARIS (75012), 80 rue de Reuilly, représenté par Monsieur François DELUGA, Président du CNFPT, en vertu de la délibération n° 2021/045 du Conseil d'Administration du CNFPT en date du 26 mai 2021 ayant donné délégation permanente de signature à Madame France BURGÿ, Directrice Générale par arrêté n° 133976 du 26 janvier 2022,

ci-après dénommé « le Preneur »

d'autre part,

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le précédent bail intervient en renouvellement du bail consenti le 1^{er} avril 2010 pour une durée de 12 ans expirant le 31 mars 2022. Les parties se sont rapprochées et ont convenu de renouveler le bail susvisé dans les termes et conditions ci-après énoncées à compter rétroactivement du 1^{er} avril 2022.

ARTICLE 1. DESIGNATION DES LOCAUX

Les locaux mis à disposition du preneur pour les besoins de son antenne départementale sont situés au 14 rue de la Gare à Commercy, dans un immeuble du « Centre d'activités des Roises », bâtiment C, pour une surface utile d'environ 390 m², le CNFPT occupe la totalité du bâtiment.

Les locaux comprennent (selon plans joints en annexe) :

Au rez de chaussée 365 m²

- salle 1	47 m ²
- salle 2	46 m ²
- salle 3	48 m ²
- hall	49 m ²
- bureau 1	11 m ²
- bureau 2	15 m ²
- bureau 3	22 m ²
- secrétariat	15 m ²
- dégagement	25 m ²
- dégagement	17 m ²
- reprographie	11 m ²
- office	8 m ²
- local ménage	4 m ²
- serveur	10 m ²
- sanitaire homme	12 m ²
- sanitaire femme	12 m ²
- sanitaire personnel	13 m ²

Au R+1 25 m²

- local	13 m ²
- local	12 m ²

ARTICLE 2. DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les locaux situés dans le bâtiment C pour le C.N.F.P.T. sont réservés à des activités administratives, de formations et de toutes autres activités entrant dans la définition de ses statuts actuels.

Le bâtiment est classé « Etablissement Recevant du Public » de 5^{ème} catégorie de type R.W.

ARTICLE 3. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de douze années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1^{er} avril 2022 pour se terminer le 31 mars 2034.

Le Preneur aura seul la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

ARTICLE 4. CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Le présent bail est fait aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous les suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, à savoir :

1) prendre les locaux loués dans leur état actuel et de les rendre en bon état en fin de jouissance du bail ;

- 2) les tenir constamment garnis et occupés ;
- 3) ne pouvoir sous aucun prétexte changer la destination des locaux loués, sans avoir obtenu au préalable le consentement exprès et écrit du Bailleur ;
- 4) entretenir lesdits locaux en bon état de réparation locative, les grosses réparations seules étant à la charge du Bailleur ;
- 5) souffrir les grosses réparations incombant au propriétaire et qui deviendraient nécessaires au cours du bail et cela sans aucune indemnité ni réduction de loyer, quelle que soit la durée des travaux. Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé conformément à l'article 1724 du code civil ;
- 6) ne pouvoir, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur, faire aucun changement notable, aucun percement de murs, ni démolitions. Les travaux d'embellissement et autres exécutés au cours du bail resteront, en fin de jouissance du bail, la propriété du Bailleur, sans indemnité à moins que le Preneur ne décide de rétablir les lieux loués dans leur état primitif ;
- 7) prendre en tout temps et principalement lors des gelées, toutes précautions nécessaires pour éviter toutes détériorations des conduites et appareils d'eau, d'électricité, de chauffage central, se trouvant dans les locaux faisant l'objet du présent bail; le Preneur reste responsable de toutes dégradations causées à ce sujet du fait de sa négligence ;
- 8) contracter avec une compagnie d'assurance notoirement solvable, une ou plusieurs assurances pour garantir les locaux contre l'incendie, les risques locatifs, le recours des voisins, le vol des objets mobiliers et du matériel garnissant les lieux loués.
Le Preneur devra fournir au Bailleur, à la signature du présent bail, une attestation d'assurance, et devra pouvoir justifier de la souscription d'une assurance couvrant les risques susmentionnés à la première réquisition, ainsi que du paiement régulier des primes.
- 9) ne pouvoir céder son droit au présent bail, ni sous-louer tout ou partie des locaux sans le consentement exprès et écrit du Bailleur ;
- 10) laisser visiter les locaux loués par le Bailleur ou ses représentants (employés des Services Techniques), chaque fois que ce dernier le désirera sans pour autant que les visites ne soient abusives. Le Bailleur informera le Preneur de sa visite dans un délai de 72 heures au minimum sauf si les circonstances imposaient un délai plus court.
- 11) prendre toutes les dispositions en vue d'assurer le respect de la réglementation concernant la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ;

ARTICLE 5. CHARGES

Le Preneur remboursera directement au Bailleur sa quote-part des charges, calculée au prorata de son exploitation exclusive, qu'il n'assumera pas directement :

- l'eau (sous-compteur),
- l'électricité (compteur individuel)
- le chauffage (proportionnellement à la surface occupée)

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera l'état récapitulatif au Preneur, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges avec les pièces justificatives à l'appui. Cet état récapitulatif sera adressé au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant

celle au titre de laquelle il aura été établi. À cette occasion, le Bailleur réclamera au Preneur le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou le créditera du trop-perçu, le cas échéant.

Le Preneur devra s'acquitter de toutes les taxes personnelles lui incombant.

Pour mémoire, les charges 2020 refacturées en 2021 comprenant l'eau, l'électricité et le gaz étaient de 7 994 €.

ARTICLE 6. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel **de Treize Mille Sept Cent Soixante Dix Sept Euros Quatorze Centimes** (13 777,14 €) payable à terme échu par fractions trimestrielles de 3 444,28 €. La TVA ne s'applique pas.

Le Bailleur transmettra au Preneur la facture correspondant à chaque échéance au plus tard trente (30) jours avant l'échéance de paiement. La facture sera transmise par dépôt sur la plateforme "Chorus Pro" conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2014-697 du 26 juin 2014 relative au développement de la facturation électronique.

Pour adresser ses factures avec l'ensemble des pièces justificatives de la dépense de manière dématérialisée au Preneur, le Bailleur devra reporter les informations suivantes sur le portail Chorus Facture Pro :

SIRET du Preneur

La ou les pièce(s) jointe(s) en complément des factures devront faire l'objet d'un document PDF indépendant.

Sous réserve de la transmission préalable de la facture dans les délais prévus au présent article, le Preneur réglera son loyer et ses accessoires par virement bancaire trimestriellement et à terme échu sur le compte bancaire du Bailleur dont les coordonnées sont les suivantes :

Titulaire du compte : TRESORERIE DE COMMERCY

Nom de la banque : BANQUE DE FRANCE

Code banque : 30001

Code guichet : 00172

N° de compte : C5560000000

IBAN : FR37 3000 1001 72C5 5600 0000 027

BIC : BDFEFRPPCCT

En cas de retard de transmission de la facture par le Bailleur, le Preneur réglera la facture dans un délai de 30 jours suivant sa réception.

ARTICLE 7. REVISION DU LOYER

Le loyer sera, à chaque troisième anniversaire de la date d'effet du présent bail, réajusté en plus ou en moins, en fonction des variations de l'indice national des loyers des activités tertiaires ILAT publié par l'INSEE (base : dernier indice paru à la date d'effet du présent bail soit 3^{ème} trimestre 2021 :117,61).

La demande de révision par l'une ou l'autre des parties devra respecter les dispositions de l'article R.145-20 du Code de commerce.

Le taux de variation indiciaire triennal sera calculé en fonction du dernier indice publié à la date d'effet du bail, puis ensuite de l'indice trimestriel paru à chaque date anniversaire (3^{ème}, 6^{ème}).

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître, ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut, tout indice similaire qui sera déterminé ou au besoin reconstitué par un expert mandataire commun qui sera

désigné - par transposition de l'article 1592 du Code Civil - soit d'accord des parties, soit à défaut par ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire et qui, en cas de refus, déport ou empêchement de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

ARTICLE 8. ETAT DES LIEUX

Un état des lieux à l'entrée et à la sortie sera établi contradictoirement et amiablement entre les Parties à l'entrée du preneur et aux frais partagés.

Le Preneur exploitant d'ores et déjà les lieux loués en vertu d'un premier bail consenti le 1^{er} avril 2010, les Parties décident d'un commun accord de se reporter à l'état des lieux d'entrée établit et qui est annexé.

Après complet déménagement du Preneur et avant restitution des clés, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les Parties, ou, à défaut d'accord entre elles, par huissier à frais partagés. Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux de sortie, celui-ci pourra être établi, si bon semble au Bailleur, par l'huissier présent qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux loués et aux frais partagés par moitié entre le Preneur et le bailleur. Cet état des lieux de sortie sera comparé à l'état des lieux d'entrée afin d'évaluer les travaux restant éventuellement à la charge du Preneur et qu'il n'aurait pas effectués avant son départ.

ARTICLE 9. RESILIATION

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme du loyer ou de l'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, il sera résilié de plein droit et sans indemnité si bon semble au Bailleur, un mois après simple commandement ou mise en demeure demeurés sans effet, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de cette clause, et ce malgré toutes offres et consignations ultérieures.

En cas de cessation d'activité, disparition ou dissolution de l'organisme preneur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

ARTICLE 10. DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile à :

- Pour le Bailleur à l'Hôtel de Ville de Commercy
- Pour le Preneur au siège du CNFPT 80, rue de Reuilly - CS 41232 - 75578 Paris cedex 12

Fait et signé à <lieu>, le <date>

En quatre originaux.

LE BAILLEUR

«Lu et approuvé - Signature»

LE PRENEUR

«Lu et approuvé - Signature»

Le Maire
Jérôme LEFEVRE

Pour le Président du CNFPT
Et par délégation
La Directrice Générale