

BAIL PROFESSIONNEL

Le bail professionnel se définit comme étant celui de locaux dans lesquels s'exerce exclusivement une profession qui n'est ni agricole, ni commerciale, industrielle ou artisanale. Les locations portant sur des locaux à usage exclusivement professionnel relèvent de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986. Pour toutes les autres dispositions, le bail exclusivement professionnel est soumis, en l'absence d'un véritable statut particulier, aux règles du code civil.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La COMMUNE DE SAINT PRIX, sise 45 rue d'Ermont, 95390 SAINT PRIX, représentée par Madame Céline VILLECOURT, agissant en qualité de Maire et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le Conseil Municipal suivant délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2025,

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »

ET

La Société dénommée LA TOY, société par actions simplifiée au capital de 5 000,00 € dont le siège est à PARIS (75008), 10 RUE DE PENTHIEVRE, identifiée au SIREN sous le numéro 884 436 338 et représentée par Monsieur Michael GINS, son gérant.

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »

EXPOSE

Attentive à son attractivité commerciale, la Commune de Saint-Prix s'attache à valoriser les commerces de proximité au cœur de son territoire.

L'ancienne auberge du Gros Noyer a connu, durant 2 années, d'importants travaux de restructuration et de réhabilitation : travaux nés de la volonté de voir renaitre un bâtiment emblématique de la commune.

A l'origine, relais de diligence, l'auberge du Gros Noyer à l'architecture des XVII^e et XVIII^e siècles, fut tenue par la famille Joffrin de 1924 à 1984. Une adresse familiale réputée qui accueillait notamment les familles parisiennes venues se restaurer dans un cadre de verdure très agréable.

Devenus quelques temps une maison de retraite, il a paru important pour la commune de faire revivre les lieux dans leur vocation originelle, avec un projet majeur qui viendra stimuler l'économie locale et participera au développement de la qualité de vie des habitants.

Alors que la partie rez-de-chaussée accueille désormais un restaurant bistronomique et une épicerie fine, tenus par la société MAGVIC, les espaces situés au 1^{er} et 2^e étage sont réservés à l'accueil d'activités économiques et libérales. C'est dans ce cadre que s'inscrit la mise à disposition du présent bail.

ARTICLE 1 – OBJET

Le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur qui accepte et s'oblige les lieux désignés ci-après, conformément aux dispositions du Code Civil et aux usages.

Les Parties soumettent le présent bail pour toute sa durée aux conditions du droit commun résultant des articles 1714 et suivants du Code Civil.

Toutefois, et sauf contradiction avec une disposition d'ordre public, les conditions constituant le présent bail civil prévaudront sur les dispositions légales ou réglementaires.

Ce préambule est une clause essentielle sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LIEUX

Le bailleur donne à bail un local de 100,60 m² situé au 42 avenue du Général Leclerc, 95390 Saint-Prix, figurant au cadastre section A1 n°592, comprenant :

- 48,30 m² à usage exclusif de bureaux au 2e étage (espace sous comble)
- 52,30 m² de parties communes (accès au rez-de-chaussée par escalier ou ascenseur, toilettes et kitchenette au 1er étage).

Etant précisé que ces parties communes sont partagées avec la société MAGVIC, colocataire des locaux.

Le Preneur déclare bien connaître les locaux pour les avoir vus et visités. Toute différence entre les côtes et surfaces résultant des plans et rapports annexés aux présentes et les dimensions réelles desdits lieux ne pourra donner lieu à réduction du loyer que si la surface réelle s'avère inférieure de plus de 1,25% de celle figurant aux présentes. Si au contraire, la surface réelle s'avérait supérieure à celle indiquée aux présentes, le Preneur ne sera redevable d'aucun loyer supplémentaire.

ARTICLE 3 – DESTINATION

Le Preneur devra utiliser les lieux loués à usage de bureaux.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier, même de manière momentanée cette destination et il s'interdit formellement l'exercice de toute autre activité dans les locaux.

Le bailleur garantit la conformité des locaux aux normes d'hygiène, de sécurité et d'environnement en vigueur à la prise d'effet du bail, à l'exception des aménagements spécifiques du preneur, qui relèvent de sa responsabilité. Le bailleur s'engage à ne pas louer de locaux voisins à une activité de bureaux concurrente directe, sauf accord du preneur. »

ARTICLE 4 – DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir à compter du jour de la prise de possession des lieux valant prise d'effet du présent bail, qui sera valablement constatée par un état des lieux contradictoire.

Le présent bail est consenti pour une durée ferme de 9 ans. **Toutefois, le preneur pourra résilier le bail à l'issue de la 3ème ou 6ème année, sous réserve d'un préavis de 6 mois notifié par lettre recommandée avec AR.**

Le loyer du bail renouvelé sera fixé d'un commun accord ou, à défaut, selon les conditions du marché

ARTICLE 5 – LOYER – MODALITES DE REGLEMENT

-1- Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel fixé à 784,00 € (Sept cent quatre-vingt-quatre euros), HT/hors charges soit un loyer annuel de 9 408,00 € (neuf mille quatre cent huit euros) HT/HC/an.

Le calcul du loyer a été effectué au prorata des espaces occupés, comme suit :

	SOCIETE MAGVIC	SOCIETE LATOY
SURFACE OCCUPÉE A TITRE PRINCIPAL (m ²)	311,00	48,30
SURFACE TOTALE HORS ESPACES COMMUNS (m ²)	359,30	
QUOTE-PART (%)	86,56	13,44
ESPACES COMMUNS (m ²)	52,30	
PRORATA DES ESPACES COMMUNS (m ²)	45,27	7,03
 SURFACE TOTALE HORS ESPACES COMMUNS + PRORATA DES ESPACES COMMUNS (m ²)	 356,27	 55,33

Le Bailleur informe avoir opté à l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée du loyer ci-dessus fixé afférent aux locaux loués (article 260.02 du CGI).

Le Preneur s'oblige en conséquence à rembourser au Bailleur, en sus du loyer le montant de la TVA qui figurera sur les factures de loyer qui lui seront adressés le premier jour de chaque trimestre.

-2- Prorata-temporis

Pour la période comprise entre la date de prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil en cours, le Preneur réglera le loyer en fonction de la fraction de trimestre civil restant à courir jusqu'au premier jour du trimestre civil suivant.

-3- Modalités de règlement

Le loyer sera payable par trimestre civil, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année et à terme échu sur présentation de facture émise par le Bailleur.

ARTICLE 6 - INDEXATION

Le loyer sera, à chaque date anniversaire de la date de prise d'effet du présent bail, réajusté à la hausse ou à la baisse, de plein droit et sans aucune formalité ni demande, 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 de prise d'effet du bail),

Le taux de variation indiciaire annuel sera calculé en fonction du dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail, puis, ensuite, en fonction de l'indice trimestriel paru à chaque date anniversaire.

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 d'un commun accord par les parties et si celles-ci ne parviennent pas à un accord, par ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente.

ARTICLE 7 - OCCUPATION – JOUSSANCE

Le locataire occupera les locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail.

Il ne pourra sous-louer, en tout ou en partie, les lieux loués, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux.

Il ne pourra céder, en totalité ou en partie son droit à la présente location, sans l'accord écrit du bailleur.

Il devra tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers.

Le PRENEUR s'engage à nettoyer les locaux et à participer au nettoyage des parties communes avec les autres locataires

Le Bailleur pourra proposer un règlement d'usage des parties communes, précisant les horaires d'accès, les responsabilités d'entretien et les éventuelles restrictions, qui sera alors annexé au bail par voie d'avenant.

ARTICLE 8 - ETAT DES LIEUX – TRAVAUX - REPARATIONS

Le PRENEUR prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, tel qu'il résulte de l'état des lieux annexé au présent bail.

Il devra les entretenir, pendant toute la durée de la location, et les rendre, en fin de bail en bon état de réparations locatives et d'entretien lui incomtant, notamment du fait des dégradations survenues de son fait ou du fait de personnes à son service.

Il ne pourra faire aucun percement de mur, ni changement de distribution ni de travaux ou aménagement dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.

Il devra entretenir en bon état les canalisations intérieures, les robinets d'eau, les canalisations et appareillages électriques ou de gaz.

Il 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 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 constatée.

ARTICLE 9 - ASSURANCES

Le Preneur est considéré comme responsable du bon déroulement des activités exercées dans le local et devra contracter une assurance responsabilité civile couvrant les utilisateurs du lieu.

Le Preneur devra se faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, par une compagnie notoirement solvable, le matériel et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que toutes les installations et aménagements contre l'incendie, le vol, les implosions, les explosions et les dégâts des eaux.

Ces polices devront, en outre, couvrir le recours des tiers et des voisins. Le Preneur devra également s'assurer en sa qualité de locataire occupant et ce, de manière satisfaisante, contre le risque responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de l'usage des aménagements ou des installations, soit du fait de ses préposés.

Le Preneur remettra à la demande du Bailleur et au plus tard le 30 janvier de chaque année, une attestation d'assurance

Le Bailleur souscrira une police d'assurances « responsabilité civile » pour couvrir tous dommages causés aux tiers.

Le Bailleur souscrira par ailleurs une police garantissant l'immeuble donné à bail contre tous les dommages non imputables à la responsabilité du Preneur.

Le Bailleur déclare renoncer à tout recours à l'égard du Preneur en cas de dommages causés par incendie, explosion, ou dégâts des eaux au bâtiment et les assurances de l'immeuble comporteront mention de cette renonciation à recours.

Le Preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au Bailleur, d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits, partiellement ou en totalité, ou rendus inutilisables, le Preneur, selon les dispositions de l'article 1722 du Code Civil, pourra, suivant les circonstances, demander une diminution du prix ou la résiliation même du bail.

Le Preneur et le Bailleur, ainsi que leurs assureurs, déclarent renoncer à tout recours réciproque.

ARTICLE 10 – CHARGES LOCATIVES, IMPOTS ET TAXES

Les droits et obligations des Parties seront régis conformément aux dispositions du Code Civil et aux usages locaux, pour tout ce qui n'est pas prévu aux conditions particulières ci-après. D'un commun accord, les Parties ont décidé que les charges locatives récupérables sur le Preneur au titre du présent bail, seraient celles définies par le décret 87/713 du 26 août 1987 ou tout texte venant le compléter ou le remplacer.

Les charges récupérables dites « charges locatives » donneront lieu à remboursement au profit du Bailleur sous réserve que celui-ci produise au moins une fois par année au Preneur les pièces justificatives des dépenses effectivement acquittées.

Les charges et prestations récupérables sont exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, des dépenses d'entretien et menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, des impôts, taxes et redevances existants ou à créer pouvant être mis à la charge du locataire.

Le paiement des charges, taxes, prestations et fournitures s'effectuera par un forfait pour charges égal à 300,00 euros (trois cent euros) à chaque terme de loyer, en sus du loyer, soit 100,00 euros (cent euros) par mois.

En outre, il est expressément prévu que les abonnements de téléphone, électricité et gaz seront mis au nom du locataire qui devra en supporter les frais et devra régler directement les dépenses y afférentes.

ARTICLE 11 - Dépôt de garantie

Le locataire s'engage à verser à première demande du bailleur, la somme de 2 532,00 euros représentant trois mois de loyer à titre de dépôt de garantie.

Cette somme qui ne sera pas productive d'intérêt, sera remboursée au locataire, en fin de bail, après déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur, ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le locataire à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 12 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance, ou des charges, ou en cas d'inexécution de l'une des clauses du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée sans effet, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, et sans formalité judiciaire.

Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira, pour l'y contraindre, d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal d'instance de Cergy-Pontoise.

En outre, il est expressément convenu que tout mois de loyer non payé à son échéance, comme toutes charges ou frais non réglés dans les mêmes conditions seront, en vertu de l'article 1226 du code civil, majorés de 10 % à titre de clause pénale et ce, huit jours après l'envoi, par le bailleur, d'une lettre recommandée avec AR, réclamant le paiement et indiquant son intention de faire jouer la clause pénale, et ce, sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire précédemment énoncée et sans préjudice des dommages et intérêts que le bailleur pourrait être amené à réclamer en raison de la carence du locataire.

ARTICLE 13 – ELECTION DE DOMICILE

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

- le bailleur : en son domicile ;
- le locataire dans les lieux loués.

ARTICLE 14 - LITIGES

Les litiges non résolus à l'amiable seront portés devant le Tribunal judiciaire de Cergy-Pontoise, sauf si la nature du litige relève de la compétence du tribunal administratif.

PIÈCES ANNEXES

Sont annexés à l'exemplaire remis au locataire qui reconnaît les avoir reçus :

Annexe n°1 : Arrêté préfectoral n°130304.

Annexe n°2 : Plans des locaux et des parties communes.

Fait en 3 exemplaires,
A Saint Prix, le

LE PRENEUR

Michael GINS

Société LATOY

LE BAILLEUR

Céline VILLECOURT

Maire de Saint-Prix

Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »