



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS  
DE LA SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
DU VENDREDI 26 JUILLET 2024

**AFFAIRE N° 02-20240726**

**AUTORISATION DE SIGNATURE D'UN CONTRAT DE BAIL DE DROIT  
COMMUN - BUREAUX DE LA CASUD À SAINT-JOSEPH**

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six du mois de juillet à neuf heures et quinze minutes, en application des articles L.2121-7, L. 2122-8 par renvoi de l'article L.5211-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), se sont réunis dans la salle des fêtes du 12<sup>e</sup> km sise au Tampon, rue Auguste Lacaussade, les membres du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Sud, légalement convoqués, le 19 juillet 2024, sous la présidence de Monsieur Jacquet HOARAU.

**NOTA :**

Nombre de conseillers  
en exercice : 48

Présents : 33

Absents représentés : 15

Absents : 00

Déport des conseillers  
intéressés à l'affaire ou  
ne prenant pas part au  
vote : 02

**ETAIENT PRESENTS**

**- Commune du Tampon -**

HOARAU Jacquet, THIEN AH KOON Patrice (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 20-20240726), GASTRIN Albert, TURPIN Catherine, MAUNIER Daniel, ROBERT Evelyne, PAYET-TURPIN Francemay, THERINCOURT Jean-Pierre, BLARD Régine, DIJOUX-RIVIERE Mimose, DOMITILE Noëline, FONTAINE Henri, GENCE Jack, TECHER Doris.

BASSIRE Nathalie, FONTAINE Gilles, SOUBAYA Josian.

**- Commune de Saint-Joseph -**

HUET Henri Claude, JAVELLE Blanche Reine, FULBERT-GERARD Gilberte, HOAREAU Sylvain, HUET Marie-Josée, LEICHNIG Stéphanie, LEJOYEUX Marie Andrée, LEVENEUR Inelda, MUSSARD Rose Andrée, VIENNE Axel.

BENARD Clairette Fabienne, GUEZELLO Alin.

**- Commune de l'Entre-Deux -**

VALY Bachil, GROSSET-PARIS Isabelle (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 03-20240726).

PAYET Gilles.

**- Commune de Saint-Philippe -**

RIVIERE Olivier.

## **ETAIENT REPRESENTES (PROCURATION)**

### **- Commune du Tampon –**

ROMANO Augustine représentée par DOMITILE Noëline, MONDON Laurence représentée par GASTRIN Albert, PICARDO Bernard représenté par MAUNIER Daniel, GONTHIER Charles Émile représenté par THERINCOURT Jean-Pierre, FONTAINE Véronique représentée par TECHER Doris, LEBON Jean Richard représenté par DIJOUX RIVIERE Mimose, THIEN AH KOON Patrice représenté par PAYET TURPIN Francemay (de l'affaire n° 21 à l'affaire n° 48-20240726, y compris la question diverse n° 01-20240726).

BENARD Monique représentée par PAYET Gilles.

### **- Commune de Saint-Joseph -**

LEBRETON Patrick représenté par HUET Henri Claude, HUET Mathieu représenté par HUET Marie-Josée, K/BIDI Émeline représentée par LEICHNIG Stéphanie, LEBON David représenté par FULBERT GERARD Gilberte, LANDRY Christian représenté par MUSSARD Rose Andrée, MUSSARD Harry représenté par JAVELLE Blanche Reine.

LEBON Louis Jeannot représenté par BENARD Clairette Fabienne.

### **- Commune de l'Entre-Deux -**

GROSSET-PARIS Isabelle représentée par VALY Bachil (de l'affaire n° 04 à l'affaire n° 48-20240726, y compris la question diverse n° 01-20240726).

### **- Commune de Saint-Philippe -**

COURTOIS Vanessa représentée par RIVIERE Olivier.

Les membres présents formant la majorité de ceux en exercice, conformément aux règles de quorum, le Président ouvre la séance. En application de l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, l'Assemblée procède à la nomination d'un ou de plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire. A l'unanimité, Madame Doris TECHER a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

**AFFAIRE N° 02-20240726**

**AUTORISATION DE SIGNATURE D'UN CONTRAT DE BAIL DE DROIT COMMUN -  
BUREAUX DE LA CASUD À SAINT-JOSEPH**

Le Président rappelle à l'Assemblée que la Communauté d'Agglomération du Sud, afin d'offrir à ses administrés un accueil plus proche de leurs lieux d'habitation, se doit d'être présente sur l'ensemble du territoire. La CASUD a donc contracté un bail de droit commun avec la SEMAC, représentée par monsieur Frédéric LOPPIN, pour les locaux situés au 336 Rue Raphaël BABET à Saint-Joseph (97 480).

Pour rappel, les locaux loués comprennent : un local à usage de bureaux de 470,70 m<sup>2</sup> (181,70 m<sup>2</sup> occupés par la commune de Saint-Joseph et 289 m<sup>2</sup> occupés par la CASUD) et de 7 places de parking situées au sous-sol.

L'ensemble des biens loués se situant sur une parcelle de 512 m<sup>2</sup> et cadastrée section BT 584.

Lesdits locaux ont fait l'objet d'un contrat de bail initial en date du 27 novembre 2006. Après plusieurs avenants, il prend fin le 30 juin 2024, d'où la nécessité d'en contracter un nouveau avec le propriétaire, soit la SEMAC.

La CASUD et la SEMAC ont été en discussion durant le mois de juin et un projet de bail a abouti fin juin (cf. annexes).

La location de locaux professionnels ou de terrains à des tiers est réglementée et cadrée par la consultation des services des Domaines pour l'évaluation, avant tout contrat, du montant de la redevance.

En l'espèce, l'avis du domaine sur la valeur locative, joint en annexe, a été rendu en date du 26 mars 2024.

Il est donc demandé à l'Assemblée :

- d'autoriser le Président à signer un bail de droit commun d'une durée de six (6) ans avec la SEMAC, pour la location de locaux à usage professionnel pour un montant de 3 700,09 € HT/mois (soit 44 401,08 € HT /an),
- d'autoriser le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

## DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

**Le Conseil,**

Après en avoir délibéré (M. MUSSARD Harry représenté par Mme JAVELLE Blanche Reine siégeant au Conseil d'administration de la SEMAC et M. LEBRETON Patrick représenté par M. HUET Henri-Claude, ne prenant pas part au débat et vote de cette affaire), à l'unanimité des suffrages exprimés,

- autorise le Président à signer un bail de droit commun d'une durée de six (6) ans avec la SEMAC, pour la location de locaux à usage professionnel pour un montant de 3 700,09 € HT/mois (soit 44 401,08 € HT /an),
- autorise le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

**Abstention : 00**

**Contre : 00**

**Pour : 46**

**POUR EXTRAIT CONFORME,  
La Secrétaire de séance,**



**Doris TECHER**

**Le Président de la CASUD,**

**Jacquet HOARAU**



Date de mise en ligne sur le site Internet de la CASUD : 14/08/2024



REPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Direction Générale Des Finances Publiques  
Direction Régionale des Finances Publiques  
de La Réunion

Pôle d'évaluation domaniale

7 Avenue André Malraux CS 21015  
97744 Saint-Denis CEDEX 9

téléphone : 02 62 94 05 88

mél. : [drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN

téléphone : 06.93.02.0718

courriel : [patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 16247077

Réf OSE : 2023-97412-10899

Le 26 mars 2024

Le Directeur régional des Finances publiques  
de la Réunion

à  
CASUD

### AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



Nature du bien :	Bureaux
Adresse du bien :	336 rue Raphaël Babet 97480 SAINT-JOSEPH
Valeur locative:	<b>60 000 € HT /HC</b> valeur assortie d'une marge d'appréciation de $\pm$ 10%. (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

*Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.*

*Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.*

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Stella PAYET

## 2 - DATES

de consultation :	27/02/2024
de réception :	28/02/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	22/03/2024
du dossier complet :	22/03/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Prise à bail
--------------

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire
---------------

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession à un particulier pour réalisation d'un projet privé professionnel

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Centre-ville ,

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Tous réseaux et voiries.

### 4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
SAINT-JOSEPH	BT 584	336 rue Raphaël Babet	512 m <sup>2</sup>	Bureaux

### 4.4. Descriptif

Immeuble à usage de bureaux en excellent état appartenant à la SEMAC, Le Rez-de-chaussée et le premier niveau sont loués à la CASUD , pour un loyer HT/HC de 3 072 € mensuel, Peu de places de parking disponible, mais à une centaine de mètres, existe un parking réservé au personnel de la CASUD et commune,



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble SEMAC

## 6 - URBANISME

PLU : approuvé le 26 juin 2019  
Zonage : U3

## 7 - MÉTHODE (S) D'ÉVALUATION MISE (S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode comparative et suivant les données du consultant.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison -PATRIM

☞ Recherche, avec l'outil PATRIM, de cessions de bureaux dans un périmètre de 3 000 m.  
Période de recherche de juillet 2020 à juillet 2023 (MAJ Fichier Immobilier)

Réf. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
BN 1142 lots 2-3	SAINT-JOSEPH	50 B RUE AMIRAL LACAZE	09/03/2022	1998	139	177 000	1 273
BW 830 lots 1-9	SAINT-JOSEPH	1 RUE AUGUSTE BRUNET	31/03/2022	2002	76	130 000	1 711
BM 150 lot 4	SAINT-JOSEPH	60 RUE RAPHAEL BABET	15/09/2022	2004	117	300 000	2 564
BW 2324	SAINT-JOSEPH	340 RUE RAPHAEL BABET	03/12/2021	2010	80	200 000	2 500
Moyenne							2 012
Médiane							2 105

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes 1 et 3 correspondent à des cessions de biens non libres.

Le bien n°4 est une maison à usage de bureaux et sera écarté car ses caractéristiques diffèrent trop de celles du bien sous expertise,

La moyenne retraitée s'élève à 1 849 €/m<sup>2</sup> et la médiane à 1 711 €. Les termes restitués ont tous une superficie environ 5 fois moindre que le bien à valoriser.

De ce fait, un abattement de 15 % sur la valeur médiane retenue compte-tenu de l'hétérogénéité des termes restitués sera appliqué. Soit une valeur retenue de  $1711 \times 0,85 = 1454$  €/m<sup>2</sup>.

Valeur vénale de l'immeuble :  
 $512 \text{ m}^2 \times 1454 \text{ €} = 744\,448 \text{ €}$

La valeur locative sera déterminée par la méthode par le revenu.

Il est couramment admis un taux de rendement compris entre 7 % et 9 % pour les locaux à usage professionnel.

Au cas d'espèce, un taux de 8 % sera retenu.

Soit une valeur locative :

Valeur locative annuelle : 744 448 € X 7 % = 59 555 € arrondie à 60 000 €

Valeur locative mensuelle : 60 000 € / 12 = 5 000 € soit 9,76 € m<sup>2</sup> mensuel HTHC

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur locative du bien est arbitrairement fixée à **60 000 € HT / HC**

Elle est assortie d'une marge d'appréciation de  $\pm$  10% compte-tenu du caractère patrimonial du bien à valoriser et de l'absence de termes similaires.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10- DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.



## 11- OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.


## 12- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional et par délégation,  
L'évaluateur



Patrice FRADIN  
Inspecteur des Finances publiques

# BAIL DE DROIT COMMUN

## CONDITIONS GENERALES

*Le présent bail conclu entre le bailleur et le preneur, désignés aux conditions particulières, est constitué du présent chapitre II CONDITIONS GÉNÉRALES et du chapitre I CONDITIONS PARTICULIÈRES. Ces deux parties formant un tout indissociable.*

*S'il y a contradiction entre l'une ou l'autre des dispositions des articles du présent chapitre II CONDITIONS GENERALES et les articles du chapitre I CONDITIONS PARTICULIERES, les dispositions des articles du chapitre I CONDITIONS PARTICULIÈRES prévaudront.*

*La présente location qui n'est soumise à aucune réglementation particulière est consentie et acceptée aux charges, conditions et stipulations suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir et à titre supplétif aux dispositions du Code Civil sur le louage de la chose.*

### Article 1- Définition des locaux

#### 1.1.- Désignation des locaux

Les locaux objets du présent bail sont désignés aux CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités. Toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Les parties conviennent que les locaux objets du présent bail, même ceux de nature différente forment un tout indivisible.

#### 1.2. - Destination - usage

Le preneur devra utiliser les locaux, objet du présent bail, par lui-même et pour l'usage exclusif mentionné aux CONDITIONS PARTICULIÈRES conformément à la destination de l'immeuble et dans le respect des dispositions des articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il reconnaît que ces locaux présentent toutes les caractéristiques nécessaires à l'activité qu'il entend y exercer précisée aux CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Le preneur s'interdit de faire dans les locaux tous actes de production industrielle ou artisanale ou de vente achalandée en gros ou en détail, ainsi que toutes ventes aux enchères de meubles ou autres objets.

### Article 2 - Conditions relatives a la durée du contrat

#### 2.1. Durée

La durée du présent bail ainsi que sa date de prise d'effet sont précisées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES.

## 2.2. Congé donné par le preneur - Fin du bail

Si le preneur peut donner congé en cours de bail, les conditions en sont fixées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Le preneur notifie ce congé exclusivement par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le bail se poursuit jusqu'à la date d'effet du congé même dans le cas où les clés auront été restituées au bailleur avant cette date.

Le bail prendra fin à son terme contractuel, tel que précisé aux CONDITIONS PARTICULIÈRES. Les locaux devant être libres de toute occupation à cette date.

## Article 3 - Conditions financières

### 3.1. Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal mensuel, dont la valeur de base est précisée aux CONDITIONS PARTICULIÈRES.

### 3.2. Charges

#### 3.2.1. Charges collectives

Le loyer stipulé est considéré net de toutes charges pour le bailleur, en conséquence, le preneur remboursera au bailleur, en acquittant chaque terme de loyer, la quote-part des charges communes de l'immeuble afférentes aux locaux loués, dépenses d'exploitation, d'entretien, frais de chauffage.

Il acquittera également les primes d'assurance de l'immeuble, impôts fonciers, taxe sur les bureaux ainsi que toute autre taxe ultérieurement ajoutée ou substituée, les honoraires de gestion de l'immeuble et les honoraires de syndic.

Si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou intégré dans tout autre entité juridique, le preneur remboursera au bailleur d'une manière générale toutes les charges qui en découleront.

Lorsqu'elles auront été effectuées par le bailleur par lui-même ou dans le cadre de la copropriété si l'immeuble est assujéti à ce statut, le preneur remboursera à ce dernier toutes les dépenses de renouvellement d'installation, de mise en conformité, de réparations et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble, y compris les grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil et y compris dans le cas de travaux dont l'exécution résulte d'une injonction administrative.

#### 3.2.2. Modalités de remboursement

Le remboursement au bailleur, s'effectuera sous forme d'appel d'une provision mensuelle en même temps que le loyer, sur la base des prévisions de dépenses pour l'année ; chaque

année, une régularisation est effectuée pour tenir compte des dépenses réelles de l'exercice précédent.

La répartition des charges entre les divers locataires est effectuée selon les tantièmes précisés au règlement intérieur de l'immeuble s'il en existe un, à défaut la répartition est effectuée au prorata des surfaces louées.

Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le bailleur se réserve la possibilité de modifier le montant de la provision appelée.

Le paiement et le remboursement de toutes les charges visées au présent bail sont exigibles à compter du jour de la prise de possession par le preneur des lieux loués.

### 3.2.3. Charges individuelles – compteurs

Le preneur aura la charge de l'entretien et de la surveillance des locaux loués.

Il devra souscrire tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité au téléphone, etc. Il sera tenu d'en payer régulièrement les primes et d'acquitter directement toutes consommations individuelles selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant sans que le bailleur puisse en être rendu responsable.

### 3.3. Taxes et droits

Le loyer tel que défini aux conditions particulières est exprimé hors taxes.

La fiscalité afférente au présent bail à la date de sa conclusion est précisée aux CONDITIONS PARTICULIÈRES, le bailleur se réservant le droit de changer d'option à tout moment en cours de bail.

Si le bailleur a opté pour l'assujettissement à la T.V.A., en application de l'article 260-2° du Code Général des Impôts, le loyer est majoré de la T.V.A., au taux en vigueur, lors de chaque facturation.

Toutes les charges facturées au preneur conformément aux dispositions du présent bail sont fiscalement assimilées à un complément de loyer, elles sont en conséquence majorées de la T.V.A. au taux en vigueur.

Si la location est assujettie à la Contribution sur les Revenus Locatifs, le preneur rembourse le coût de cette contribution au bailleur.

En outre, le preneur prendra à sa charge toute taxe qui serait ajoutée ou substituée à la T.V.A. ou aux contributions actuellement en vigueur.

### 3.4. Modalités de règlement

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer aux échéances courantes et d'avance les 1<sup>er</sup> de chaque mois.

Tous les paiements sont effectués au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constitue un motif légitime et sérieux de refus de renouvellement du bail à son échéance.

Le loyer demeure exigible jusqu'à l'échéance contractuelle du bail, même dans le cas où les clés sont restituées au bailleur avant le terme convenu.

### 3.5. Clause pénale

Tout retard de paiement, à son exacte échéance, d'un seul terme de loyer, charges ou accessoires, et plus généralement du non-paiement de toute autre somme exigible au titre du présent bail, dans les délais requis, rend le preneur redevable de plein droit, sans mise en demeure préalable, du paiement d'intérêts de retard calculés au taux légal majoré de six points l'an, avec un minimum de 12%, T.V.A. en sus le cas échéant.

En cas de récidive de la part du preneur au cours d'une période continue de deux ans et à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter des échéances prévues, toutes sommes exigibles, après calcul des indemnités ci-dessus, seront majorées, forfaitairement et de plein droit, de 10% à titre de pénalité sans qu'il y ait lieu à quelque notification ou mise en demeure, la TVA sera exigible sur ces pénalités si la location y est assujettie

L'application des deux alinéas précédents ne peut à aucun moment être considérée comme valant autorisation de délais de paiement, elle ne fera pas obstacle à la mise en jeu de l'action résolutoire visée à l'article 8, ci-après.

### 3.6. Garnissement

Le preneur devra tenir les lieux loués constamment garnis de matériels, mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre et servir en tout temps de garantie au bailleur du paiement des loyers et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail.

### 3.7. Indemnité d'occupation

Au cas où, après cessation ou résiliation judiciaire ou autre du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur, libres de toute occupation, au jour convenu, le preneur ou ses ayants-droits serait redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle égale à la dernière échéance trimestrielle due en vertu du présent bail.

Cette indemnité sera due dès le jour suivant la fin de la location et ce jusqu'au jour de la restitution des locaux, tout mois commencé étant dû en entier.

Les charges demeurent également dues jusqu'au jour où les lieux sont restitués au bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

### 3.8. Frais – contentieux

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence sont à la charge du preneur qui s'y oblige expressément.

Toutes les dépenses exposées par le bailleur à l'occasion des actions valablement engagées contre le preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat sont et demeurent à la charge du preneur.

## Article 4 - Conditions relatives à la jouissance des locaux

### 4.1. Conditions générales de jouissance

#### 4.1.1 Règles d'occupation

Le preneur est tenu de se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté de l'immeuble.

Il lui est interdit de déposer quoi que ce soit, même temporairement, dans les halls et parties communes de l'immeuble, escaliers, parkings, voies d'accès. Il s'abstiendra de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou par celui de ses préposés, à l'exercice de l'activité des autres occupants de l'immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre.

Le preneur se conformera aux règlements établis par le bailleur ou par les services municipaux pour l'enlèvement des ordures.

D'une façon générale, il se conformera aux prescriptions, recommandations et injonctions émanant de l'inspection du travail, des commissions d'hygiène et de sécurité et plus généralement de tous services administratifs concernés, de façon à ce que le bailleur ne puisse en aucun cas encourir une quelconque responsabilité, il en sera notamment ainsi lorsque les biens donnés en location seront classés en ERP (Etablissement Recevant du Public) ou dépendront d'un immeuble classé dans la catégorie des IGH, (Immeuble de Grande Hauteur), objets de réglementations spécifiques auxquelles le preneur s'engage à se conformer en tout point.

Il communiquera régulièrement au bailleur les rapports des Commissions de Sécurité.

Il acquittera exactement et régulièrement les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

#### 4.1.2. Droit d'accès et de visite

Le preneur devra permettre l'accès des lieux loués au bailleur ainsi qu'à son représentant, son architecte et ses entreprises aussi souvent qu'il sera nécessaire pour en constater l'état et exécuter des travaux sur les parties communes ou équipements communs, sous la seule réserve pour le bailleur, sauf en cas d'urgence, de l'en aviser quarante huit heures à l'avance.

Lorsqu'un congé aura été délivré, le bailleur sera libre de poser tous panneaux, enseignes ou écriteaux qu'il jugera nécessaire et aux emplacements de son choix.

Dans le cas de vente ou de mise en location des locaux, le preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués de 9 heures à 18 heures pendant tous les jours ouvrables. S'il ne se conformait pas à cette règle, le preneur pourrait être redevable envers le bailleur de tous dommages et intérêts liés au préjudice subi par ce dernier.

#### 4.1.3 Gardiennage

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

#### 4.2. Règlements d'immeuble

Le preneur respectera les dispositions particulières découlant de l'application, s'il en existe, des documents énumérés aux CONDITIONS PARTICULIÈRES liés au statut juridique de l'immeuble, tels que règlement de copropriété, règlement intérieur, ou cahiers des charges particulières.

Il se conformera aux documents techniques et administratifs relatifs aux biens loués.

Le preneur sera tenu au respect de tout autre document établi ultérieurement et régulièrement porté à sa connaissance.

#### 4.3. Enseignes – signalétique

L'installation de toute enseigne ou panneau signalétique est effectuée par le preneur après avoir obtenu l'accord écrit du bailleur.

Le preneur fait son affaire personnelle du respect, le cas échéant, des dispositions particulières, relatives aux dites enseignes et à la signalétique générale, du règlement de copropriété, du cahier des charges de la zone ou de tout règlement administratif en vigueur régissant tant l'immeuble que la zone d'activité dans lequel il se situe.

L'installation des dites enseignes est faite aux frais et aux risques et périls du preneur. Il veillera à ce qu'elles soient solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner.

#### 4.4. Troubles de jouissance

##### 4.4.1. Destruction de l'immeuble - expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur.

##### 4.4.2. - Interruption des services

Le preneur ne peut prétendre à aucune diminution du loyer ou indemnité en cas d'interruption ou réduction, même prolongée des services collectifs tels que l'eau, le chauffage, l'électricité ou le téléphone, le bailleur n'étant au surplus pas tenu de prévenir le preneur des dites interruptions ou réductions.

Les services de l'immeuble sont assurés par tout moyen que le bailleur juge opportun, il peut les modifier à sa convenance et même les supprimer.

### Article 5 - Conditions relatives à la maintenance des locaux

#### 5.1. Etat des lieux d'entrée

Le preneur déclare accepter les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation ou amélioration, ni lors de son entrée en jouissance, ni pendant le cours du bail.

Un état des lieux sera établi et annexé au présent bail.

#### 5.2. Entretien – réparations

Le preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, le nettoyage, les travaux d'entretien, les menues réparations et la réfection ou le remplacement de tout aménagement, peinture, sol, revêtements muraux, plafonds, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit même à raison de la vétusté ou de l'usure.

Le preneur effectuera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations, à la robinetterie et à la serrurerie.

Il devra respecter les règlements afférents aux conditions de travail et à la sécurité des occupants.

Il aura la charge des grosses réparations, y compris celles définies à l'article 606 du Code Civil.

Il devra déférer à toute injonction du bailleur même en cours de bail. En cas de carence du preneur, le bailleur pourra faire exécuter les travaux visés en ci-dessus, leur coût en sera remboursé par le preneur au bailleur à première demande.

### 5.3. Travaux exécutés par le preneur

#### 5.3.1. Aménagements - améliorations

Le preneur ne peut effectuer dans les lieux loués aucuns travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. Il ne peut faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être tenu pour responsable des désordres ou accidents qui en seraient la conséquence.

Le preneur ne peut faire aucune modification, procéder à aucune démolition, percement de mur ou de cloisons, sans le consentement exprès préalable et par écrit du bailleur.

Pour obtenir le consentement du bailleur, le preneur communique à ce dernier un dossier technique des travaux envisagés comportant plans, descriptifs et notes techniques.

Les travaux sont exécutés par le preneur à ses risques et périls, sous le contrôle d'un bureau d'étude technique ou d'un architecte agréés par le bailleur et dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Tous les embellissements ou améliorations apportés par le preneur pendant le cours du bail, y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et y compris les aménagements qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, resteront la propriété du bailleur en fin de bail sans qu'il soit dû par ce dernier aucune indemnité au profit du preneur.

Le bailleur conservant en outre la faculté d'exiger en fin de bail la remise des lieux, en tout ou partie, dans leur état d'origine, aux frais du preneur, même pour des travaux qu'il aurait expressément autorisés.

#### 5.3.2. Travaux de mise en conformité

La charge de tous les travaux qui seraient rendus nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante est exclusivement supportée par le preneur.

Il en sera de même en cours de bail, si cette réglementation vient à être modifiée rendant l'immeuble loué non conforme aux normes réglementaires.

Le preneur fera en sorte que le bailleur ne puisse à aucun moment être inquiété ou recherché à ce sujet.

### 5.4. Travaux du bailleur

Le preneur devra souffrir, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune diminution de loyer, ni la résiliation du bail, quelles qu'en soient



l'importance et la durée alors même que cette dernière excéderait quarante jours par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

### 5.5. Parachèvement de l'immeuble

Si les lieux loués sont compris dans un immeuble dont la construction ou la réhabilitation est achevée ou en voie d'achèvement, le preneur devra supporter les inconvénients résultant des malfaçons et autres défauts inhérents à cette situation, de même que, le cas échéant, ceux résultant de la poursuite des travaux de l'ensemble immobilier dans lequel ils peuvent être situés, sans pouvoir réclamer au bailleur une quelconque indemnité, ni diminution du loyer.

### 5.6. Travaux extérieurs à l'immeuble

En outre, le preneur exerce directement son recours contre l'administration, les entrepreneurs ou les propriétaires voisins, pour les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins, s'il en résulte une gêne pour l'exploitation de ses activités, sans qu'il puisse à aucun moment tenter une action contre le bailleur pour ces événements extérieurs.

## 5.7. Restitution des lieux

A son départ, le preneur rendra les lieux loués dans l'état dans lequel il les aura trouvés, ou à défaut, réglera au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état, la vétusté résultant de l'usage demeurant à la charge du preneur.

A cet effet, il sera procédé au plus tard le jour de l'expiration du bail ou en fin de jouissance, en la présence du preneur dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clés au bailleur.

Si le preneur était absent au jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, au besoin avec l'assistance d'un serrurier aux frais exclusifs du preneur.

L'état des lieux comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer.

Dans le cas où des travaux se révéleraient nécessaires, le bailleur fera établir un chiffrage sur lequel le preneur devra donner son accord dans les dix jours de la notification de leur coût. A défaut de réponse de sa part, le montant de la remise en état sera réputé agréé par le preneur, et le bailleur pourra faire exécuter les travaux par des entreprises de son choix, leur coût restant à la charge exclusive du preneur.

## Article 6- Assurances

### 6.1. Assurances du bailleur

Le bailleur garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Le bailleur garantit par lui-même ou dans le cadre de la copropriété s'il en est créée une, ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière.

Dans le cas où les lieux loués sont constitués totalement ou en partie de lots de copropriété, le bailleur a la faculté de souscrire, en plus des garanties souscrites par le syndic, toute police complémentaire qu'il juge utile, les primes correspondantes demeurant à la charge du preneur.

Si l'activité exercée par le preneur entraîne pour le bailleur ou pour les voisins ou colocataires, le paiement de surprime d'assurance, le preneur devra en rembourser le montant aux intéressés. Les primes d'assurance et les surprimes éventuelles acquittées par le bailleur sont remboursées par le preneur dans les conditions stipulées ci-dessus aux articles 3.3. et suivants.

### 6.2. Assurances du preneur

Le preneur est tenu de garantir, dès la prise d'effet du présent bail, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son activité, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

La garantie portera sur les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux afférents à ses biens, équipements, matériels et marchandises, ainsi qu'aux aménagements qu'il aura réalisés. Le preneur souscrira une garantie contre la perte d'exploitation, les bris de glaces, de vitres et de matériels de toute nature.

Le preneur devra justifier au bailleur de la souscription de ces assurances et du paiement des primes correspondantes, dès la signature du présent bail.

Les polices d'assurances relatives à ces garanties, devront être maintenues pendant toute la durée du bail, le preneur devra en acquitter les primes et cotisations et en justifier à tout moment au bailleur sur simple demande de ce dernier.

### 6.3. Renonciation à recours

Le preneur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours contre le bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou de troubles de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation, y compris les éléments incorporels.

### 6.4. Sinistres - désordres

Le preneur doit tenir informé sans délai, le bailleur ou son mandataire, de tous sinistres survenus dans les locaux loués.

Il doit informer immédiatement le bailleur de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment vis à vis des assureurs du bailleur.

Le preneur est tenu de laisser le libre accès aux locaux loués tant au bailleur qu'à tout expert missionné par les compagnies d'assurance. Il ne peut exercer aucun recours contre le bailleur du fait du déroulement de ces expertises.

Il doit, à ses frais, et sans délai, déplacer son mobilier et déposer tout coffrage et décoration ainsi que toutes installations dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures, et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

## Article 7 - Sous-location - cession

### 7.1. Sous-location

Il est interdit au preneur, de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire. Toute sous-location totale ou partielle est strictement interdite, le tout sous peine de résiliation de plein droit du présent bail.

Dans le cas d'une sous-location qui pourrait exceptionnellement être autorisée par le bailleur, le preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du bailleur et seul responsable des charges et conditions du bail, la sous-location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le preneur du chef des présentes.

La sous-location, même autorisée, sera consentie aux risques et périls du preneur qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

Il est rappelé que les lieux loués forment un tout indivisible et qu'en conséquence le sous-locataire n'aura aucun droit ni à maintien dans les lieux ni à renouvellement.

Aucune sous-location ne pourra être autorisée s'il est dû par le preneur des loyers, charges ou accessoires.

## 7.2. Cession

Le preneur ne pourra céder, en tout ou partie, son droit au présent bail sous peine de résiliation.

## Article 8 - Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, de charges, ou de tout accessoire, ou plus généralement de toute somme due par le preneur, et un mois après un commandement de payer ou mise en demeure par acte extra judiciaire contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause, demeuré sans effet pendant ce délai, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de le demander en justice.

La même clause sera applicable dans tous ses effets dans le cas d'inexécution d'une seule des clauses du présent bail

Si le preneur refuse d'évacuer les lieux, son expulsion résultera d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel.

Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie constitué au titre du présent bail demeurera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts comme il est dit article 3.5 - ci-dessus sans préjudice de tout autre.

L'indemnité d'occupation due par le preneur est déterminée en 3.7 - Indemnité d'occupation.

## Article 9 - Tolérances

Toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur pouvant à tout moment y mettre fin.

## Article 10 – Substitution du bailleur

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée au bailleur, lors de ce transfert, dans tous les droits et obligations résultant du présent bail tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le preneur n'entraîne novation au présent bail.

Le preneur accepte d'ores et déjà que tout dépôt de garantie ou acte de cautionnement ou de garantie entre les mains du bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur, renonçant ainsi à tout recours contre le bailleur actuel, vendeur à l'acte au titre de la restitution de ces garanties.



## Article 11 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, savoir :

- Le bailleur au siège social
- Le preneur dans les lieux loués

## Article 12 - Enregistrement

Si l'enregistrement du présent contrat était requis, les frais en découlant seraient à la charge du preneur qui s'y oblige.

Fait à Saint-Benoît,  
En 2 (deux) exemplaires originaux,  
Le ..... \_

Le bailleur  
La SEMAC

Le preneur  
La CASUD

# BAIL DE DROIT COMMUN

## CONDITIONS PARTICULIERES

Le contrat est constitué du présent chapitre I conditions particulières et du chapitre II conditions générales. Ces deux parties forment un tout indissociable.

Entre les soussignées :

La SEMAC (Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Construction), société anonyme au capital de 13 205 870 € dont le siège social est situé au 16 b résidence Le Manchy rue Leconte de Lisle, 97470 SAINT-BENOIT, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis sous le numéro 91 B 40 et n° SIRET 380 572 453 000 39, représentée par son directeur général, Monsieur Frédéric PILLORE, habilité à cet effet par une délibération du conseil d'administration du 26 juin 2018,

ci-après désignée "le bailleur", d'une part,

Et

La CASUD (Communauté d'Agglomération du Sud), représentée par Monsieur [redacted], son Président en exercice, en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 10 juillet 2020,

Ci-après désignée "le preneur", d'autre part.

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

#### Article 1 - Objet

Par les présentes, le bailleur donne à loyer au preneur, qui accepte, les biens immobiliers désignés ci-après dépendant d'un immeuble dont il est propriétaire, tel que lesdits biens existent et se comportent sans aucune exception ni réserve.

Le présent contrat est non soumis à un régime locatif particulier. Il sera donc régi par les dispositions du droit commun (article 1713 et suivants du code civil).

#### Article 2 - Définition des locaux objet du bail

##### 2.1. Situation de l'immeuble

Il sera donné en location :

Un local situé en rez-de-chaussée du complexe locatif « BABET 1 » situé au 336 rue Raphael Babet - Résidence BABET 1 – 97480 SAINT-JOSEPH, d'une superficie totale de 512 m<sup>2</sup>.

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance des lieux pour les avoir vus et visités préalablement à la signature des présentes.

## 2.2. Destination de l'immeuble - activité exercée

Le bien présentement loué sera exclusivement à usage de bureaux.

Le bien ne pourra être utilisé, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle sus indiquée.

### Article 3 - Durée - date d'effet du bail - prise de possession

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3 ans qui commencera à courir à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024 jusqu'au 30 juin 2027.

La prise d'effet du bail est fixée au 1<sup>er</sup> juillet 2024.

Pendant le cours du contrat, le preneur peut donner congé à tout moment avec un préavis de 6 mois. Les délais de préavis commencent à courir à partir du jour de réception de la notification par lettre recommandée. Le preneur reste redevable du loyer et des charges pendant tout le délai de préavis, sauf si le bien se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Le congé, donné par le preneur, une fois accepté par le bailleur, ne peut être prorogé au-delà de son terme. Si au-delà de la date d'expiration du préavis le preneur se maintient dans les lieux, il sera redevable d'une indemnité d'occupation, d'un montant égal à celui du loyer éventuellement révisé conformément à l'article 4 ci-après et augmenté des charges, et tout titre locatif lui sera dénié.

### Article 4 – Conditions financières

#### 4.1 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors charges et hors taxe de 3 700,09 € (trois mille sept cents euros et neuf centimes) soit environ 7,23 € hors taxe/m<sup>2</sup>.

#### 4. 2 – Provision pour charges

La provision mensuelle au titre des charges est fixée au jour de la prise d'effet du bail à 568,32 € hors taxe (cinq cent soixante-huit euros et trente-deux centimes) soit 1,11 € hors taxe / m<sup>2</sup>.

#### 4. 3 - Taxe sur la valeur ajoutée

Le présent bail est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur de 8,5 % (applicable sur le loyer hors charges et la provision pour charges).

#### 4.4. Indexation

Le prix du loyer ainsi fixé sera réévalué chaque année à la date anniversaire du contrat automatiquement en fonction des variations de l'indice du coût à la construction (ICC) publié par l'INSEE ; le dernier indice connu étant celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023.

#### 4.5 - Modalités de règlement

Les règlements seront effectués par virement bancaire au plus tard et d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

#### Article 5 – Divers

Il sera mis à disposition 16 places de parking à l'intérieur de la résidence.

Fait à Saint-Benoît,  
En 2 (deux) exemplaires originaux,  
Le .....

Le bailleur  
La SEMAC

Le preneur  
La CASUD