

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU COMITÉ SYNDICAL SÉANCE DU 20 décembre 2021

Date de la convocation : 13 décembre 2021
Quorum : 21 (loi n°2021-1465 du 10 nov. 2021)
Pouvoirs : 4

Nombre de membres en exercice : 62
Présents : 32
Excusés et absents : 26

Le Comité Syndical du 20 décembre 2021 régulièrement convoqué par courriels et courriers du 13 décembre 2021 s'est réuni en visioconférence à 18 h sous la présidence de M. Lionel COURDAVAULT, Président de l'assemblée. Le secrétaire de séance est M Laurent ILSKI

ETAT DE PRESENCE

DOUAISIS AGGLO	COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR D'OSTREVENT
DELEGUES TITULAIRES PRESENTS (20) Mr Raphaël AIX Mr Gilles BARBIEUX Mme Caroline BIENCOURT Mr Lionel COURDAVAULT Mr Laurent DESMONS Mr Jean-Paul FONTAINE Mr Thierry GOEMINNE Mr Bernard GOULOIS Mr Laurent ILSKI Mr Henri JARUGA Mr Jean-François JOOS Mr Sébastien LANCLU Mme Nadine MORTELETTE Mr Dominique PHILIPPE Mme Elodie SAVARY Mr Jean-Michel SZATNY Mr Ludovic VALETTE Mr Christian WALLARD Mr Vincent WANTIER Mr Dimitri WIDIEZ	DELEGUES TITULAIRES PRESENTS (10) Mr Christian BULINSKI Mr Frédéric DELANNOY Mr Marc DELECLUSE Mr Daniel GAMBIEZ Mr Sébastien GEIRNAERT Mr Yves MAITTE Mr Claude MERLY Mr Régis MINNENS Mr Alain PAKOSZ Mr Julien QUENNESSON
DELEGUES SUPPLEANTS VOIX DELIBERATIVE (1) Mr Arnaud MARIAGE	DELEGUES SUPPLEANTS VOIX DELIBERATIVE (1) Mr Jérémy DURAND
DELEGUES TITULAIRES AYANT DONNE POUVOIR (3) Mr Miguel LIBERAL à Mr Ludovic VALETTE Mr Jacques MICHON à Mr Jean-Michel SZATNY Mr Abdallah MOHAMMED à Mr Lionel COURDAVAULT	DELEGUES TITULAIRES AYANT DONNE POUVOIR (1) Mr Erich FRISON à Mr Gilles BARBIEUX
DELEGUES EXCUSES (16) Mme Anissa BOUCHABOUN Mr Djamel BOUTECHICHE Mme Fanny CHRETIEN Mr Henri DERASSE Mr Denis DESRUMAUX Mr Christian DORDAIN Mme Lisiane DUBUS Mr Alain DUPONT Mr Vincent JEANMOUGIN Mr Laurent KUMOREK Mr Thierry LEDENT Mr Brahim NOUI Mr Arnaud PIESSET Mr Jean-Marc RENARD Mr Jean-Marc SAINT-AUBIN Mme Stéphanie STIERNON	DELEGUES EXCUSES (10) Mme Murielle CARON Mme Marie CAU Mr Yves CONDEVAUX Mr François CRESTA Mr Eric GOUY Mr Pascal JONIAUX Mr Yazid LEHINGUE Mr Rémi MARTINOWSKI Mr Denis MICHALAK Mme Jeanne ROMAN

Assistaient également à la réunion :

De l'équipe technique du SM SCoT : Mmes Chloé BECU, Marielle DIVAY, Catherine HAEGHAERT, Marie-Pierre LEKKE, Karine ORLIK, Margot PASQUER et Adeline PEROTIN et Messieurs Steve LAETHEM et Arnaud QUESNOY.

Objet : Autorisation de mandatement dans l'attente du vote du budget primitif 2022

LE COMITE SYNDICAL,

L'article L.1612-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) dispose que dans le cas où le budget d'une collectivité territoriale n'est pas adopté avant le 1er janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité territoriale est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget, de mettre en recouvrement les recettes, quelle que soit la section à laquelle elles se rapportent, et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente.

S'agissant des dépenses d'investissement, et jusqu'à l'adoption du budget, ce même article précise que l'exécutif peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.

Cette autorisation doit également préciser le montant et l'affectation des crédits provisoires.

Dans l'attente du vote du budget primitif 2022, il est proposé, dans un souci de continuité des services, d'appliquer les présentes dispositions au SCoT Grand Douaisis et de fixer comme suit le cadre de l'autorisation délivrée à son exécutif :

- 25% des crédits votés au travers du budget principal, section investissement et ce pour les dépenses reprises dans le tableau joint.
- Les crédits correspondants seront inscrits au budget primitif 2022 et seront complétés le cas échéant à l'occasion de l'adoption de celui-ci

PJ : Détail de l'affectation des dépenses d'investissement 2022

Sur la base des éléments de présentation,
Considérant l'avis favorable du Bureau Syndical du 7 décembre 2021,

DECIDE A L'UNANIMITE (36 voix POUR, 0 voix CONTRE, 0 voix ABSTENTIONS),

- 1) D'approuver l'autorisation de mandatement dans l'attente du vote du budget primitif 2022
- 2) D'autoriser le président à prendre toutes les mesures nécessaires à la réalisation de cette décision

Fait à Douai, le 21 décembre 2021
Pour extrait certifié conforme

Le Président du SCoT Grand Douaisis,



Transmis en Sous-préfecture de Douai, le :



Affectation des dépenses d'investissement en 2022 dans l'attente du vote budgétaire

(25% des crédits ouverts en 2021)

Chapitre	Article	Libellé de la dépense	Crédits ouverts BP 2021	Affectation des 25 % au titre du budget 2022
20	2051	Licences	500,00	125,00
	2088	Acquisition de logiciels	10 000,00	2 500,00
	2031	Frais d'études	1 661 252,54	415 313,13
	2033	Frais d'insertion sur marchés	6 000,00	1 500,00
21	2183	Matériels de bureaux et informatiques	12 000,00	3 000,00
	2184	Mobiliers	3 000,00	750,00
	2188	Matériels divers	5 000,00	1250,00
		Total	1 697 752,54	424 438,13

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU COMITÉ SYNDICAL SÉANCE DU 20 décembre 2021

Date de la convocation : 13 décembre 2021

Nombre de membres en exercice : 62

Quorum : 21 (loi n°2021-1465 du 10 nov. 2021)

Présents : 32

Pouvoirs : 4

Excusés et absents : 26

Le Comité Syndical du 20 décembre 2021 régulièrement convoqué par courriels et courriers du 13 décembre 2021 s'est réuni en visioconférence à 18 h sous la présidence de M. Lionel COURDAVAULT, Président de l'assemblée. Le secrétaire de séance est Mr Laurent ILSKI

ETAT DE PRESENCE

DOUAISIS AGGLO	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CŒUR D'OSTREVENT
DELEGUES TITULAIRES PRESENTS (20) Mr Raphaël AIX Mr Gilles BARBIEUX Mme Caroline BIENCOURT Mr Lionel COURDAVAULT Mr Laurent DESMONS Mr Jean-Paul FONTAINE Mr Thierry GOEMINNE Mr Bernard GOULOIS Mr Laurent ILSKI Mr Henri JARUGA Mr Jean-François JOOS Mr Sébastien LANCLU Mme Nadine MORTELETTE Mr Dominique PHILIPPE Mme Elodie SAVARY Mr Jean-Michel SZATNY Mr Ludovic VALETTE Mr Christian WALLARD Mr Vincent WANTIER Mr Dimitri WIDIEZ	DELEGUES TITULAIRES PRESENTS (10) Mr Christian BULINSKI Mr Frédéric DELANNOY Mr Marc DELECLUSE Mr Daniel GAMBIEZ Mr Sébastien GEIRNAERT Mr Yves MAITTE Mr Claude MERLY Mr Régis MINNENS Mr Alain PAKOSZ Mr Julien QUENNESSON
DELEGUES SUPPLEANTS VOIX DELIBERATIVE (1) Mr Arnaud MARIAGE	DELEGUES SUPPLEANTS VOIX DELIBERATIVE (1) Mr Jérémy DURAND
DELEGUES TITULAIRES AYANT DONNE POUVOIR (3) Mr Miguel LIBERAL à Mr Ludovic VALETTE Mr Jacques MICHON à Mr Jean-Michel SZATNY Mr Abdallah MOHAMMED à Mr Lionel COURDAVAULT	DELEGUES TITULAIRES AYANT DONNE POUVOIR (1) Mr Erich FRISON à Mr Gilles BARBIEUX
DELEGUES EXCUSES (16) Mme Anissa BOUCHABOUN Mr Djamel BOUTECHICHE Mme Fanny CHRETIEN Mr Henri DERASSE Mr Denis DESRUMAUX Mr Christian DORDAIN Mme Lisiane DUBUS Mr Alain DUPONT Mr Vincent JEANMOUGIN Mr Laurent KUMOREK Mr Thierry LEDENT Mr Brahim NOUI Mr Arnaud PIESSSET Mr Jean-Marc RENARD Mr Jean-Marc SAINT-AUBIN Mme Stéphanie STIERNON	DELEGUES EXCUSES (10) Mme Murielle CARON Mme Marie CAU Mr Yves CONDEVAUX Mr François CRESTA Mr Eric GOUY Mr Pascal JONIAUX Mr Yazid LEHINGUE Mr Rémi MARTINOWSKI Mr Denis MICHALAK Mme Jeanne ROMAN

Assistaient également à la réunion :

De l'équipe technique du SM SCoT : Mmes Chloé BECU, Marielle DIVAY, Catherine HAEGHAERT, Marie-Pierre LEKKE, Karine ORLIK, Margot PASQUER et Adeline PEROTIN et Messieurs Steve LAETHEM et Arnaud QUESNOY.

Objet : Renouvellement du bail de location pour les locaux du SCoT

LE COMITE SYNDICAL,

Les locaux du rez-de-chaussée du bâtiment occupé par le syndicat mixte du SCoT du Grand Douaisis sont vacants à compter du 31 décembre 2021. Ces dernières années, l'équipe du SCoT s'est fortement renforcée, aussi il est proposé une reprise des locaux. Cette reprise concerne la totalité des locaux, le propriétaire de l'immeuble ne souhaitant pas diviser ce lot, et couvre globalement la durée du bail actuel.

Afin de permettre la mise en œuvre de reprise des locaux du rez-de-chaussée, il est proposé de résilier le bail actuel dont l'échéance était fixée à juillet 2028 pour signer un nouveau bail de location de 7 ans.

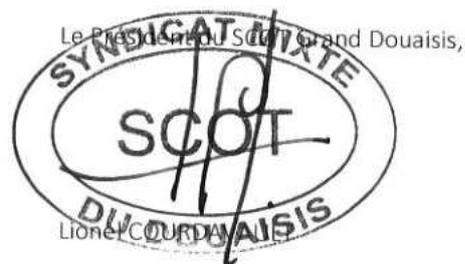
PJ : Projet de contrat de bail

Sur la base des éléments de présentation,
Considérant l'avis favorable du Bureau Syndical du 7 décembre 2021,

DECIDE A L'UNANIMITE (36 voix POUR, 0 voix CONTRE, 0 voix ABSTENTIONS),

- de voter le principe de reprise des locaux du rez-de-chaussée par le syndicat mixte du SCoT Grand Douaisis,
- de voter le principe du renouvellement du contrat de location pour l'occupation des locaux du syndicat mixte du SCoT,
- d'autoriser le Président à mettre en œuvre les modalités nécessaires à l'exercice de cette décision.

Fait à Douai, le 21 décembre 2021
Pour extrait certifié conforme



Transmis en Sous-préfecture de Douai, le :

10404404
NP/MS/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE ,
À**

Maître Nicolas PAGNIEZ , Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Nicolas PAGNIEZ et Stéphanie LE GENTIL», titulaire d'un Office Notarial à DOUAI, 99, Boulevard Paul Hayez ,

A RECU LE PRESENT BAIL PROFESSIONNEL

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

La Société dénommée **IMMO DORIGNIES**, société à responsabilité limitée au capital de 1.500,00 €, dont le siège est à CAMBRAI (59400), 28 boulevard Jean Bart, identifiée au SIREN sous le numéro 485 056 659 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DOUAI.

Représentée par Monsieur Hervé CREME, en sa qualité de gérant.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 5 et 13 des statuts de ladite société.

PRENEUR

Le **Syndicat mixte du SCOT Grand Douaisis**, dont le siège social est à DOUAI (59500), 36 rue Pilatre de Rozier, identifié au SIRENE n° 255 902 850, n° SIRET 255 902 850 00015

Représenté par son Président Monsieur Lionel COURDAVAULT, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délibération du comité syndical du dont un extrait demeure ci-annexé.

EXPOSÉ

1. Les parties exposent qu'elles ont conclu ensemble un bail professionnel ayant pour objet une partie des locaux ci-après désignés, aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas PAGNIEZ, notaire à DOUAI, le 21 juillet 2016, pour une durée de douze années fermes, commençant à courir le 1^{er} août 2016, pour se terminer le 31 juillet 2028.

2. Les parties, après discussion et échanges, ont convenu de résilier purement et simplement ledit bail à compter du 31 décembre 2021, sans indemnité de part ni d'autre.

3. Les parties ont par suite convenu de conclure un nouveau bail dans les termes et conditions qui suivent.

Ceci exposé, il est passé au bail professionnel objet des présentes.

BAIL PROFESSIONNEL

Le bailleur loue par ces présentes, à titre de **BAIL PROFESSIONNEL** au preneur qui accepte, les locaux professionnels dont la désignation suit.

Par suite, le contrat se trouve régi :

- par l'article 57 A et l'article 57 B modifiés de la loi numéro 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

- par le titre Huitième du Code civil ;
- et par les présentes dispositions contractuelles.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A DOUAI (NORD) -59500- dans un immeuble à l'angle de la Rue du Fort de Scarpe, et de la Rue François Pilâtre de Rozier

L'ENSEMBLE des locaux à usage de bureau sur 2 niveaux au rez-de-chaussée et au premier étage ainsi que les emplacements de parking aérien s'y rattachant.

Ledit immeuble figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	187	Rue du Fort de Scarpe	00ha 00a 93ca
AO	197	Rue du Fort de Scarpe	00ha 07a 30ca
AO	210	Rue du Fort de Scarpe	00ha 09a 63ca

Total surface :00ha 17a 86ca

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

CARACTERISTIQUES DU BAIL

ARTICLE 1 - DUREE DU BAIL - CONGE - RECONDUCTION

Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de SEPT années commençant à courir le 1er janvier 2022, pour finir le 31 décembre 2028.

Congé - Expiration du bail

Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois.

En outre, le preneur peut, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

Les notifications ci-dessus doivent être effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'Huissier de Justice.

En cas de congé notifié par le preneur, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin du délai par un autre preneur en accord avec le bailleur.

Reconduction

A défaut de congé dans les conditions ci-dessus prévues, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée, selon les règles prévues aux présentes.

ARTICLE 2 - DESTINATION

Les biens loués sont destinés à l'exercice de l'activité professionnelle du preneur et ils serviront à l'usage exclusif de bureau.

Le preneur déclare avoir les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité.

L'exercice de la profession sus-indiquée s'effectuera à l'exclusion de tout autre profession et de tout autre usage. Le preneur ne pourra pas, notamment, affecter la chose louée, en tout ou en partie, pièce ou partie de pièce, à l'usage d'habitation, que ce soit pour lui-même ou pour toute autre personne, même par

simple prêt, commodité personnelle ou autre, même à titre temporaire ou momentané, étant précisé que la loi du 1er septembre 1948 et celle du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables aux présentes.

Il ne pourra y être exercé aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale.

En outre :

- le bailleur déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation ;
- le bailleur déclare que le bien présentement loué ne comprend pas d'appareils, machines ou éléments de machine dont la construction, la disposition, la protection ou la commande ne sont pas conformes aux prescriptions réglementaires.

Il est précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

ARTICLE 3 - CHARGES ET CONDITIONS

Préalablement aux charges et conditions qui vont suivre il est précisé que si le présent bail intervient entre plusieurs occupants et plusieurs bailleurs, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront dénommés par abréviation bailleur et preneur au singulier, et que cette même dénomination au singulier sera appliquée si le bailleur et le preneur sont des personnes de sexe féminin ou une société.

Le présent bail est conclu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sur celles suivantes que le preneur s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur.

État des lieux

Le " Preneur " prendra les lieux dans l'état au jour de l'entrée en jouissance.

En cas de cession de bail autorisée, les obligations du cédant à ce sujet seront, de plein droit, transmises au cessionnaire.

En raison du bénéfice des diverses garanties afférentes aux travaux de constructions prévues par la loi, auxquels peut, le cas échéant, prétendre " le Bailleur ", " le Preneur " s'oblige à informer sans délai " le Bailleur " de tous faits de nature à mettre en jeu l'exercice de ces garanties à peine d'en être responsable, s'il y avait négligence d'information de sa part.

Entretien - Réparations

Le preneur devra entretenir les lieux loués pendant le cours du bail et les rendre à sa sortie en état de réparations de toute nature, le bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil (réparation des gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier), tous autres travaux de réparations et d'entretien restant à la charge exclusive du preneur.

Toutefois, les réparations, quelles qu'elles soient, qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces, vitres et fermetures, seront à la charge exclusive du preneur.

Le preneur fera son affaire personnelle de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux mis à disposition.

Il aura à sa charge, toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité professionnelle tout en restant vis-à-vis du bailleur garant de toute action, en dommages et intérêts de la part des voisins, que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité qui seraient prescrites par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, sans recours contre le bailleur à ce sujet.

Le preneur devra aviser immédiatement et par écrit le bailleur des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences éventuelles de sa carence.

Travaux

Le preneur souffrira que le bailleur fasse effectuer sur l'immeuble dont dépendent les locaux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstructions, surélévations, agrandissements et autres quelconques qu'il jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer ci-après fixé, quelle que soit l'importance des travaux.

Si ces travaux duraient plus de vingt et un jours, il ne sera pas fait application des dispositions de l'article 1724 du Code civil. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du preneur, le bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourrait causer au preneur.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 du Code civil impose au bailleur.

D'une manière générale, tout ce qui serait susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble devra être soumis à l'approbation préalable du bailleur.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble en conformité avec la législation existante, en ce qui concerne les travaux suivants constituant notamment au percement des cloisons pour une meilleure circulation dans les locaux, sera exclusivement supportée par le preneur. Il en sera de même si cette réglementation venait à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué ne soit plus conforme aux normes réglementaires.

Signalement extérieur

Le preneur ne devra faire ni autoriser sur les murs des lieux loués un quelconque affichage autre que celui concernant son activité.

Il pourra apposer à ses frais, et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires, ainsi que l'accord écrit du bailleur, une ou deux plaques relatives à son activité, selon les règles et les formats prévus par sa profession.

Ces plaques ne pourront en aucun cas déborder les lieux loués.

Il sera seul responsable des conséquences de l'existence ou de la pose de ces plaques.

Le preneur aura droit, en outre, lorsqu'il quittera les lieux, d'apposer à l'emplacement de ladite plaque un tableau de mêmes dimensions et portant l'indication de transfert de son local professionnel ainsi que sa nouvelle adresse, et ce pendant une période d'une année à compter du jour de son départ.

Garantie

Le preneur devra tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, mobilier, marchandises, et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des charges, ainsi que des accessoires, et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, règlement intérieur, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

En aucun cas, même après le décès, ou en vertu d'une décision de justice, il ne pourra être procédé dans les locaux mis à disposition à une vente publique de meubles ou autres.

Le preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration, qui serait causée par le gel, aux installations d'eau.

Dans le cas d'installations effectuées par le preneur dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du bailleur ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident ou autre qui pourrait survenir du fait de celles-ci.

Modification des lieux

Le preneur ne pourra pas faire dans les lieux loués de construction ou de démolition, ni de percement de murs ou planchers, pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble.

Les travaux autorisés en page 4 pour le percement d'une cloison dans l'entrée du SCoT vers le couloir des futurs locaux, les parties déclarent renoncer au contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre.

Néanmoins, les parties conviennent que le bailleur puisse dépêcher sur place une personne de son choix pour constater la bonne réalisation des travaux.

Pour les autres travaux qui seraient autorisés par le bailleur, ils seront faits, aux frais du preneur, sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre du bailleur, et dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes, s'il en existe, ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le bailleur.

Le preneur s'engage, pour tous travaux de transformation ou d'amélioration qu'il entreprendra, à respecter et à faire respecter, outre les règles de l'art, toutes normes et réglementations en vigueur, notamment les normes relatives à la protection de l'environnement et au respect du développement durable, et tous documents techniques relatifs à l'immeuble et aux locaux.

Il s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

Améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient fait dans les lieux mis à disposition par le preneur, même avec autorisation du bailleur, deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du bailleur sans aucune indemnité. Pour les travaux qu'il aura autorisés, le bailleur ne pourra exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif.

En outre, la valeur de cet avantage constitue pour le bailleur un complément de loyer imposable au titre de l'année au cours de laquelle le bail expire ou est résilié, ce montant étant égal au surcroît de valeur vénale du bien loué.

Pour les travaux effectués sans son autorisation, le bailleur aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du preneur.

Impôts

Le preneur acquittera ses contributions personnelles, taxe locative, taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti professionnellement et dont le bailleur pourrait être responsable pour lui et à un titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit auprès du bailleur, et notamment à l'expiration de la présente convention, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers.

Le preneur remboursera chaque année au bailleur les taxes et impôts suivants afférents aux locaux loués : la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, l'impôt foncier dans son intégralité pour les locaux loués, ainsi que les frais de confection de rôle.

Ce remboursement aura lieu dans les huit jours de la réception de l'avis d'imposition par le preneur.

Charges locatives diverses

En sus du loyer principal convenu aux présentes, le preneur devra rembourser au bailleur, sur justifications, les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage et à l'exploitation des différents éléments de la chose louée, ainsi que les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires.

Le paiement de ces charges récupérables s'effectuera par provisions dont le montant pourra être modifié au cours de la location. Ces provisions, en s'ajoutant à chaque terme de loyer, seront exigibles avec ce terme et seront justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation.

Ces provisions seront réajustées annuellement en fonction de l'évolution réelle du coût des charges.

En cas de copropriété, le preneur paiera les charges dont il s'agit concernant les parties communes des locaux, et ce en fonction des tantièmes de charges attachés aux lots de copropriété.

Consommation d'eau, de gaz, et d'électricité

Le preneur acquittera régulièrement ses consommations d'eau (ou en effectuera le remboursement intégral si la facture est adressée au bailleur), de gaz, d'électricité, et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien et de relevé et de réparations desdits compteurs. Etant précisé que le bailleur est exonéré de responsabilité pour le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture.

Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur ou son architecte visiter les lieux loués à tout moment pendant le cours de la présente convention afin de s'assurer de leur état ou si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

Sauf urgence manifeste, le bailleur devra aviser le preneur de ces visites au moins quarante-huit heures à l'avance.

Il devra également les laisser visiter par les acquéreurs éventuels, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'ils soient accompagnés du bailleur ou de son représentant en cas de mise en vente, et en vue d'une location, pendant les six derniers mois du présent bail.

Il devra laisser apposer des affiches ou écriteaux de vente ou de location.

Assurances

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie pendant tout le cours du présent bail à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du présent bail et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du bailleur.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Dans le cas de sinistre, les sommes qui seront dues au preneur par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, et jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du bailleur, les présentes valant transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues. En conséquence, tous pouvoirs sont donnés au porteur de la copie exécutoire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le preneur remboursera au « Bailleur » la quote part de prime d'assurance incendie des locaux loués aux présentes, sur présentation de l'appel de prime par le « bailleur ».

Démolition de l'immeuble - expropriation

Si, pendant la durée du bail, les biens loués sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Si la destruction n'est que partielle, le preneur aura la faculté, suivant les circonstances, de demander une diminution de loyer pendant les travaux de remise en état en fonction des surfaces détruites ou inutilisables, ou la résiliation même du bail. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement.

Le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du bailleur en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Changement d'état

Tout changement d'état de la personne du preneur devra être notifié au bailleur dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur.

Cession et sous-location

Le preneur ne pourra céder ni apporter ni sous-louer son droit au présent bail, en tout ou partie. Le tout sauf accord préalable et écrit du bailleur.

En cas de sous-location non autorisée par le bailleur, ce dernier pourra demander, outre la résiliation du bail, le remboursement de l'intégralité des sous-loyers perçus.

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, notamment par domiciliation, prêt de son fonds libéral.

Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usage locaux.

Remise des clefs

Le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre à ce dernier de faire à l'administration fiscale les déclarations nécessaires.

Il devra remettre les clés des lieux mis à sa disposition dès son déménagement effectué.

La remise des clefs par le preneur et leur acceptation par le bailleur ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la loi et les clauses du présent bail.

Absence de responsabilité du bailleur

Le bailleur ne garantit pas le preneur, et, par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

Le preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité le preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon à ce que la responsabilité du bailleur soit entièrement dégagée.

ARTICLE 4 - LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de **QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (83 333.33 EUR)** hors taxes, soit **CENT MILLE EUROS (100 000.00 EUR)** toutes taxes comprises.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Il est payable en quatre termes égaux le premier de chaque trimestre, chaque terme trimestriel d'un montant de **VINGT MILLE HUIT CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (20 833.33 EUR)** hors taxes soit **VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000.00 EUR)** toutes taxes comprises.

Accessoirement au loyer, le preneur remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges et impôts visés aux présentes.

Les charges relatives à l'eau et au chauffage feront, en cas de mise en copropriété, l'objet de provisions périodiques payables en même temps que le loyer et d'une régularisation annuelle.

ARTICLE 5 – STIPULATION DE PÉNALITÉ - CLAUSE RÉVOCATOIRE

Stipulation de pénalité

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal majoré de quatre points au profit du bailleur auquel le preneur devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de l'application de l'article 700 du Code de procédure civile ni de l'effet de la clause résolutoire ci-après.

En outre si, à l'expiration de la location, le preneur ne libère pas les lieux pour quelque cause que ce soit, il devra verser au bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le montant du loyer quotidien, et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés, et sans que cela puisse valoir accord de bail.

Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail professionnel sera résilié de plein droit même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus. Si dans ce cas le preneur refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

En ce cas, si une somme a été remise à titre de dépôt de garantie, elle restera acquise au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

En outre, le preneur sera de plein droit débiteur envers le bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale au double du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe sur la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti.

ARTICLE 6 - REVISION

1 - Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A la date anniversaire de l'entrée en jouissance et pour chacune des années suivantes à cette même date, le loyer variera automatiquement sans que le bailleur ou le preneur ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction et s'opérera en fonction des paramètres suivants :

- le cours de l'indice au premier trimestre de l'année au cours de laquelle s'applique la clause d'indexation ;
- et le cours de ce même indice au même trimestre de l'année précédente.

Le nouveau loyer sera donc calculé de la façon suivante :

Loyer en vigueur x indice du premier trimestre de l'année en cours / indice du même trimestre de l'année précédente

2 - Si le loyer est l'objet d'une révision amiable ou judiciaire en cours de bail, la clause d'indexation continuera de s'appliquer et jouera automatiquement après écoulement d'un délai d'un an à compter de la date d'effet de la révision.

L'indexation s'appliquera de la façon suivante :

Loyer en cours après révision x dernier indice connu à la date anniversaire de la date d'effet de la révision / indice du même trimestre de l'année précédente

Et ainsi de suite pour chacune des années suivantes.

En cas de renouvellement de bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au loyer du bail renouvelé un an après sa prise d'effet.

L'indexation s'appliquera de la façon suivante :

Loyer en vigueur x dernier indice connu à la date anniversaire de la date d'effet du renouvellement du bail / indice du même trimestre de l'année précédente

Et ainsi de suite pour chacune des années suivantes.

3 - Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'est publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties ou, à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

4 - Si, pour une raison quelconque, l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

5 - Le bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

De manière dérogatoire, les parties conviennent de ne pas appliquer de révision de loyer pour les années 2022 et 2023.

TOLERANCES

Il est formellement convenu entre les parties que 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 jamais, et dans aucune circonstance, être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par le preneur. Le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail professionnel pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. En cas de décès dudit preneur avant la fin de la présente convention, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, pour l'exécution des présentes, et le coût des significations prescrites par l'article 877 du Code civil sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Les parties déclarent avoir leur pleine capacité civile et commerciale, et en particulier le " Bailleur " déclare qu'il n'existe aucun obstacle à la conclusion des présentes.

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

Le " Bailleur " entend assujettir les loyers résultant du présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée.

En conséquence, le loyer ci-dessus indiqué doit s'entendre hors taxe sur la valeur ajoutée, la taxe sur la valeur ajoutée étant payable au taux légal en vigueur en même temps que chaque fraction de loyer entre les mains du " Bailleur ".

Et il s'oblige à effectuer les formalités consécutives à cette option au service des Impôts compétent par lettre recommandée avec demande d'avis de réception accompagnée d'une copie du présent acte, et ce dans les quinze jours du commencement de l'assujettissement.

PROTECTION DES INDIVIDUS ET DE L'IMMEUBLE

Réglementation sur l'amiante

Chacune des parties, ou leurs représentants selon le cas, reconnaît que le Notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 Février 1996 et des textes subséquents imposant notamment aux propriétaires de biens à usage de bureaux de recherche, sous peines de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Le " Bailleur " déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au " Preneur " sauf celle éventuelle des travaux pouvant être mis à la charge du " Bailleur " que le " Preneur " s'engage à supporter sans indemnité.

Lutte contre les termites

Le Notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le " Bailleur " déclare, quant à lui, n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le " Bailleur " déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le " Preneur " devra informer le " Bailleur " de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le " Preneur " restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le " Preneur ", ayant l'obligation de remettre au " Bailleur " en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure dus au profit de qui que ce soit pour non-paiement de la redevance et des charges, sans

exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

CLAUSE COMPROMISSOIRE

Les parties déclarent expressément se soumettre à la présente clause compromissoire. Elles ne pourront s'en délier que d'un commun accord.

A l'occasion d'un différend qui pourrait intervenir entre elles, les parties désigneront chacune un arbitre, lesquels désigneront eux-mêmes un troisième arbitre pour ainsi constituer une juridiction arbitrale. En cas d'empêchement à cette désignation par le ou les parties ou les arbitres, quel qu'en soit la cause, ce sera le président du Tribunal de Commerce qui effectuera cette désignation. En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le président du Tribunal de Commerce.

La juridiction arbitrale pourra prendre des mesures provisoires dès la remise du dossier au titre d'un référé arbitral.

Chacune des parties supportera la rémunération de son arbitre et la moitié de celle du troisième arbitre, qu'ils soient choisis par elles ou par le président du Tribunal.

Les parties, du fait de leur soumission à la présente clause, renoncent à toute action devant les tribunaux de droit commun relativement au présent contrat, ainsi qu'à former appel de la sentence arbitrale.

La sentence arbitrale, une fois rendue, pourra faire l'objet, si nécessaire, d'une exécution forcée.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur douze pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.