CONSEIL SUPÉRIEUR DE L'AUDIOVISUEL

BAIL

Entre les soussignés :

1/ **La SCI BOULAY DE LA MEURTHE sis 8 rue des Jardiniers 54000 NANCY** représentée par Monsieur Patrick BOUCHER au capital de 1524,49€ ayant son siège social 8 rue des Jardiniers 54000 NANCY, immatriculée au RCS de Nancy sous le n° 391 628 666

Partie ci-après dénommée « **le Bailleur** »,

D'une part,

2/ **Monsieur le Directeur administratif, financier et des systèmes d'information,** dont les bureaux sont **Tour Mirabeau, 39-43, Quai André Citroën, à (75739) Paris Cedex 15,** agissant au nom et pour le compte du CONSEIL SUPERIEUR DE l'AUDIOVISUEL, Autorité Publique Indépendante, Siret n° 11000029600027 et conformément à la délégation de signature qui lui a été donnée par Décision n° 2019-P-01 du 4 février 2019

Partie ci-après dénommée « **le Preneur** »,

D'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

1 Désignation des locaux

La SCI BOULAY DE LA MEURTHE donne à bail au Conseil Supérieur de l'Audiovisuel, représenté par Monsieur le Directeur administratif, financier et des systèmes d'information, qui accepte pour les besoins du Conseil Supérieur de l'audiovisuel, les locaux dont la description suit :

Local à usage de bureau d'une surface utile de 119m² soit une surface locative totale de 133,40m² situé au rez-de-chaussée d'une maison bourgeoise, 12 avenue du XXème Corps à Nancy (54000) comprenant :

- 3 pièces, un dégagement, un WC et un coin repas équipé d'un évier
- 3 places de stationnements attenantes non-couvertes
- Cadastré : BD 407

Tels au surplus que ce local s'étend, se poursuit, se compose, sans qu'il soit besoin d'en faire ici une plus ample description, les parties déclarant bien connaître les lieux.

PB

2 Charges et conditions

La présente location qui n'est soumise à aucun régime particulier et ne relève que des dispositions du code civil sur le louage, est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

2.1 Destination

Les lieux sont destinés à un usage professionnel en vue d'assurer les besoins du Conseil Supérieur de l'Audiovisuel.

2.2 Entretien – Travaux – Réparations

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

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

Le preneur n'est redevable que des petits travaux et de l'entretien et non des grosses réparations tel que mentionnées dans l'article 606 du code civil qui resteront exclusivement à la charge du bailleur.

Il ne pourra faire aucun travaux ou aménagements dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, et sous la surveillance de son architecte.

Il devra laisser, à la fin du bail, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les embellissements ou autres travaux qu'il aura fait faire, dans le respect de la clause précédente.

Il devra laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble ; il s'engage à prévenir immédiatement le bailleur de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués, entraînant des réparations à la charge du propriétaire. Au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité à la charge du bailleur en raison de ces dégradations et serait responsable envers lui de l'aggravation du dommage, survenue après la date à laquelle il l'a constatée.

3 Responsabilité et recours

Le Preneur devra faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, son mobilier ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie d'assurance et justifier du paiement des primes.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

PB.

4 Règlementation générale

Le preneur devra acquitter exactement toutes les conditions personnelles et mobilières et satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne soit point inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble ainsi qu'à tout règlement intérieur.

En cas de vente des lieux loués, ou en cas de congé donné ou reçu, il devra dans les trois derniers mois de la location laisser visiter les lieux aux jours et heures qui seront fixés en accord entre les 2 parties.

Le bailleur ne s'opposera pas aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Il s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans des conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité.

Il s'oblige à effectuer toutes réparations nécessaires prévues à l'article 1720 du code civil.

5 Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de 9 années avec une première période de 6 ans fermes à compter du 1er septembre 2020 pour finir le 31 aout 2029, sauf résiliation anticipée par le preneur reconnue à son profit au paragraphe 6 ci-après « Résiliation ».

6 Résiliation

En outre, et dans le cas où, par suite de suppression, concentration ou transfert de service, le Conseil Supérieur de l'Audiovisuel n'aurait plus l'utilisation des locaux loués, le présent bail serait résilié à la volonté seule du preneur, à charge pour lui de prévenir le propriétaire par simple lettre recommandée avec AR, six mois à l'avance, sans autres indemnités que le paiement du terme en cours.

7 Transfert de propriété de l'immeuble loué

En cas de vente de l'immeuble loué, les acquéreurs seront tenus de maintenir les clauses et conditions stipulées dans le bail à l'égard du Conseil Supérieur de l'Audiovisuel. Le bail sera alors transféré au nouveau propriétaire.

8 Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de vingt-deux mille deux cents euros (22.200€), payable trimestriellement et à terme à échoir par virement.
Le loyer sera révisé au terme de chaque période annuelle, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).
Pour l'application de cette clause, l'indice de base-départ à retenir est celui du 3ème trimestre 2019, soit 1746.

PB.

9 Charges

En plus du loyer principal, les parties conviennent que le preneur devra acquitter les charges et prestations mises à sa charge par la loi, l'usage des lieux, le règlement de copropriété et la présente convention, notamment :

- Impôts et taxes :
  - Tous impôts, taxes et redevances existant ou à créer qui sont à la charge du locataire ;

- Prestations et fournitures
  - Dépenses relatives au fonctionnement et à l'entretien de la chaudière, de l'eau ;
  - Dépenses relatives à l'entretien des parties communes intérieures et extérieures ;

Elles donneront lieu au versement de provisions, aux mêmes échéances que le loyer principal, lesquelles devront faire l'objet d'une régularisation annuelle en fonction des dépenses effectives et des acomptes payés sur présentation de pièces justificatives.
A la date d'effet du bail, les dites provisions ont été fixées à neuf cent euros 900€ TTC, payables trimestriellement et à terme à échoir par virement.

10 Clause résolutoire

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, ou des charges, ou en cas d'inexécution de l'unes des clauses du bail, et deux mois après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée sans effet, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur et sans formalité judiciaire.
En outre, il est expressément convenu que tout terme de loyer non payé à son échéance, comme toutes charges ou frais non réglés dans les mêmes conditions seront, en vertu de l'article 1226 du code civil, majorés de 10% à titre de clause pénale et ce, quinze jours après l'envoi, par le bailleur, d'une lettre recommandées avec AR, réclamant le paiement et indiquant son intention de faire jouer la clause pénale, et ce, sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire précédemment énoncée et sans préjudice des dommages et intérêts que le bailleur pourrait être amené à réclamer en raison de la carence du locataire.

10.1 Diagnostics et performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 du CCH est annexé au contrat.

10.2 Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) si construit avant le 1er Janvier 1949

Un constat de risque d'exposition au plomb prévu par l'article L. 1334-7 du CCH est annexé au contrat.
Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L.1336-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L.1334-2 , le propriétaire doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location les dits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation des dits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

BP.

10.3 Etat des risques naturels et technologiques

Un état des risques naturels et technologiques établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation des dits risques, et des indemnisations versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles sont annexés au contrat .

11 ELECTION DE DOMICILE

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

- Le BAILLEUR en son siège sus-indiqué ;
- Le PRENEUR en son siège sus-indiqué ;

12 REGIME FISCAL

Le présent bail, exonéré du droit de timbre, est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

Le présent acte est établi en deux exemplaires dont un pour le Bailleur et un pour le Preneur.

DONT ACTE

Fait à Paris, le

Le Bailleur,

S. C. I.
au capital de 1524 €
Siège Social :
8, rue des Jardiniers
54000 NANCY
Tél. 03 83 36 59 59
R.C. Nancy D 391 628 666
Siret 391 628 666 00011
Code APE 702 A
Boulay de la Meurthe

Le représentant du Conseil Supérieur
De l'Audiovisuel

Alban MARINO

Directeur administratif, financier et
des systèmes d'information
du Conseil Supérieur de l'Audiovisuel

Pièces annexes

- L'état des lieux établi à l'occasion du présent bail
- Les diagnostics techniques :
  - DPE
  - Plomb
  - Etat des risques naturels
- Délégations de signature