

REPUBLIQUE FRANCAISE – DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT DE PONTOISE

VILLE D'OSNY

DÉCISION N° : **312.12.2024**

OBJET : **Signature de l'acte de renouvellement du bail commercial avec la société
LOCAPOSTE Agence Postale – 69A rue Aristide Briand, parcelle cadastrée section AP n°47.**

Le MAIRE D'OSNY,

VU le code général des collectivités territoriales notamment l'article L.2122-22,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques,

VU le Code Civil,

VU le Code de Commerce,

VU la délibération du Conseil Municipal n°065.05.2020 en date du 26 mai 2020, portant délégation d'une partie de ses attributions au maire conformément à l'article L.2122-22 du C.G.C.T,

VU la décision numéro 119/08/2012 relative à l'autorisation de signer un bail commercial avec la société Locaposte,

VU le bail commercial signé entre la commune d'Osny et la société Locaposte le 22 décembre 2012 en vue d'occuper le bien sis 69A rue Aristide Briand avec une prise d'effet le 18 novembre 2014,

VU le courrier en date du 16 octobre 2014 de la société Postimmo relatif à la prise d'effet du bail,

VU le projet d'acte de renouvellement du bail commercial annexé,

CONSIDERANT que la commune a construit, dans le courant des années 2012/2013, un bâtiment adapté aux services postaux, sur un terrain sis 69A rue Aristide Briand, à Osny, parcelle cadastrée section AP n°47,

CONSIDERANT que la parcelle cadastrée section AP n°47, rue Aristide Briand, ainsi que le bâtiment, font parties du domaine privé communal et peuvent être, dès lors, loués selon les règles du droit commun notamment par la signature d'un bail commercial,

CONSIDERANT que par un acte sous seing privé en date du 22 décembre 2012, le preneur a pris en location, pour être occupé par ses services, un local commercial situé au 69A rue Aristide Briand, d'une superficie d'environ 223,70 m² pour une durée de 3, 6, 9 ans, avec une prise d'effet fixée au 18 novembre 2014.

CONSIDERANT que le bail commercial se poursuit depuis le 18 novembre 2023 par tacite prolongation au vu de l'article L 145-9 du Code de commerce,

CONSIDERANT que la commune et la société Locaposte se sont rapprochées courant du mois d'octobre 2024 pour renouveler le bail.

CONSIDERANT qu'une demande de renouvellement en cours de tacite prolongation met fin au bail pour le dernier jour du trimestre civil au cours duquel la demande de renouvellement a été signifiée soit le 31 décembre 2024 et le renouvellement prend effet au premier jour du trimestre civil suivant. Ainsi, le renouvellement du bail prend effet au 1^{er} janvier 2025.

DÉCIDE :

Réception par le préfet : 30/12/2024
Publication : 30/12/2024

Article 1 :

DE SIGNER un acte de renouvellement de bail commercial avec la société LOCAPOSTE, dont le siège social est à PARIS, 75014, 111 boulevard Brune, inscrite au répertoire SIREN sous le numéro 479 145 484 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, Représentée par POSTE IMMO, dont le siège est à PARIS 14e, 111 boulevard Brune, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 428 579 130, selon mandat de gestion régulièrement inscrit sur le registre des mandats conformément à l'article 65 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972;

La location concerne des locaux, à usage exclusif de locaux commerciaux d'une surface utile d'environ 223,70m² comprenant un hall d'accueil, 4 Bureaux et des locaux réservés au personnel, sanitaires, 2 vestiaires et un local de stockage

La convention est conclue pour une durée de 9 années entières et consécutive qui prendra effet au 1^{er} janvier 2025.

Article 2 :

DE SIGNER ET PARAPHER tous documents y afférents.

Article 3 :

DIT que le loyer annuel hors taxes et hors charges s'élève à 42 405,44 euros au 1^{er} janvier 2025. Il indexée sur l'indice ILC publié par l'INSEE selon les modalités prévues à la convention.

Article 4 :

DIT que la recette correspondante sera imputée sur les crédits inscrits au budget de l'exercice 2025 et suivants.

Article 5 :

Cette décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa notification, en cas d'acte individuel, ou de sa publicité, et de sa transmission au représentant de l'état.



Fait à OSNY, le 30 DEC. 2024

Le Maire,

Jean-Michel LEVESQUE

ACTE DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

LA COMMUNE DE OSNY, représentée par Monsieur Jean-Michel LEVESQUE, Maire d'OSNY, agissant en qualité et pour le compte de la Commune par délibération du Conseil Municipal du 26 mai 2020, et décision municipale du

Ci-après dénommée « le Bailleur »,
D'UNE PART,

ET

La Société dénommée **LOCAPOSTE**, société par actions simplifiée au capital de 18 355 085 euros, dont le siège social est à PARIS, 75014, 111 boulevard Brune, inscrite au répertoire SIREN sous le numéro 479 145 484 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris,

Représentée par POSTE IMMO, société anonyme au capital de 1 471 158 000 euros dont le siège est à PARIS 14e, 111 boulevard Brune, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 428 579 130, selon mandat de gestion régulièrement inscrit sur le registre des mandats conformément à l'article 65 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972;

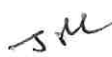
Ci-après dénommée « le Preneur »
D'AUTRE PART,

DECLARATION SUR LA CAPACITE DES PARTIES

Les Parties déclarent que les indications portées aux présentes, concernant leur identité sont parfaitement exactes.

Le Bailleur seul déclare :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués,
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installations compris dans les locaux loués.



IL A ETE RAPPELE CE QUI SUIIT :

Par un acte sous seing privé en date du 22 décembre 2012, le preneur a pris en location, pour être occupé par ses services, un local commercial situé au 69A rue Aristide Briand, d'une superficie de 223,70 m² environ pour une durée de 3, 6, 9 ans :

- Un hall d'accueil
- 4 Bureaux
- Des locaux réservés au personnel, sanitaires, 2 vestiaires
- Un local de stockage ;

Par courrier en date du 16 octobre 2014, le Preneur a notifié au Bailleur la prise d'effet au bail fixée au 18 novembre 2014.

Le loyer annuel en date du 18 novembre 2014 est de 35 200 euros HT/HC, le loyer étant payable trimestriellement d'avance par virement sur le compte du bailleur.

Courant octobre 2024, le bailleur a pris contact auprès du locataire pour demander le renouvellement du bail arrivé à échéance le 18 novembre 2023.

Ceci étant les parties se sont rapprochées pour conclure le présent avenant de renouvellement aux mêmes clauses et conditions.

CECI RAPPELE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Le présent acte a pour objet de constater le renouvellement du bail commercial mentionné ci-dessus puis de compléter ou modifier les clauses et conditions jusqu'ici convenues par les Parties par les dispositions suivantes :

ARTICLE 1er : RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL

1.1 Le Bailleur et le Preneur sont d'accord sur le renouvellement du bail commercial au bénéfice du Preneur portant sur les locaux désignés comme suit :

Dans un Bâtiment composé de 1 niveau(x) , d'une surface totale d'environ 223,70 m², un local d'une surface de 223,70 m² environ, comprenant :

- Un hall d'accueil
- 4 Bureaux
- Des locaux réservés au personnel, sanitaires, 2 vestiaires
- Un local de stockage

Les Locaux Loués sont à usage exclusif de locaux commerciaux pour l'exercice des activités du Groupe La Poste prévues dans ses statuts et notamment les missions de La Poste définies par la loi n° 90-568 du 2 juillet 1990 (service public du courrier, transport et distribution de presse, services de collecte, de transport et de distribution d'objets et de marchandises, prestations relatives aux moyens de paiement et de transport de fonds, aux produits de placement et d'épargne, à la gestion des patrimoines, à des prêts d'épargne logement et à tous produits d'assurances, etc.), notamment à travers sa filiale, La Banque Postale, les activités dans les domaines bancaire, financier et des assurances, dans les conditions prévues notamment au code monétaire et financier et celles qui lui sont ou seront conférées à La Poste par toutes dispositions législatives ou réglementaires.

Le Groupe La Poste ayant vocation à participer à l'amélioration de l'accessibilité et de la qualité des services en milieu rural et urbain pour tous les publics, le bailleur autorise le preneur, et/ou un partenaire du preneur et/ou un prestataire extérieur, à exercer dans les Locaux Loués de manière accessoire, sans que cela soit une obligation de faire, tout ou partie de toutes activités de commerces, services, prestations de services, formation, conseil et assistance à la personne et/ou aux biens, publics ou privés, tant pour son compte que pour le compte de tiers.

Le Bailleur renonce d'ores et déjà à ce que ces activités, si elles sont exercées, puissent être prises en compte dans l'estimation de la valeur locative des Locaux Loués à l'occasion d'une quelconque fixation du loyer.

Le Preneur reconnaît que ces activités, ne pourront être qu'accessoires à l'activité de La Poste et ne pourront en aucun cas être ou devenir l'activité principale exercée dans les Locaux Loués. Elles seront limitées à 20% des surfaces des Locaux Loués.

1.2 Ce renouvellement est convenu pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du **01/01/2025**.

Le Preneur aura la faculté de résilier le Bail à l'expiration de chacune des périodes triennales, à charge pour lui d'en informer le Bailleur par acte extrajudiciaire et moyennant un préavis d'au moins six (6) mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

1.3 Les parties conviennent que le montant du loyer annuel est fixé à la somme de 42405,44 euros (quarante-deux mille quatre cent cinq euros et quarante-quatre centimes) hors taxes et hors charges.

ARTICLE 2 : INDEXATION

Le loyer sera indexé aux mêmes conditions que celles du bail expiré sauf les adaptations suivantes résultant de l'évolution législative :

- L'indexation sera appliquée en conformité avec les dispositions de l'article L.112-2 du code monétaire et financier,
- L'indice de départ sera l'indice ILC publié par l'INSEE du troisième trimestre 2024 soit à **paraître** et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante. L'indice de comparaison utilisé pour le calcul d'indexation d'une année deviendra l'indice de base de l'indexation de l'année suivante et ainsi de suite d'année en année. L'indexation s'appliquera au montant.

ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX

En cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des lieux loués, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux.

L'état des lieux ainsi réalisé sera conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il sera établi par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Lors d'une mutation, il sera établi à frais partagés entre le cédant et le cessionnaire.

Il est précisé qu'une attestation du Maire en date du 15 septembre 2014 mentionne que le 12 septembre 2014 à 10h, un constat des lieux a été réalisé, avant l'entrée des lieux, par Maître GOUSSEAU, Huissier de justice, 12 rue Eric de Martinprey à Pontoise, une copie de l'attestation est jointe aux présentes.

Article 4 : COMMUNICATION – MARQUE ET LOGOS

Le Bailleur reconnaît expressément que toute opération de communication, publique ou privée, sous toute forme et tout support que ce soit, relative à l'existence de la présente relation d'affaires, aux échanges et à leur contenu, au Contrat, son objet, son contenu, ou à leurs suites respectives, est interdite, sauf discussion et accord écrit préalables du Preneur ou du Groupe LA POSTE.

Ainsi, l'utilisation et la reproduction de la marque, logo et/ou nom du Preneur, de La Poste et de La Poste Immobilier, notamment afin de mettre en avant le Contrat comme une référence commerciale, ne sera possible que sous réserve d'un accord exprès et préalable de ceux-ci. L'ensemble des projets des supports de communication devra lui être adressé préalablement à toute diffusion et validé par écrit par les propriétaires de ces marque, logo et/ou nom qui demeureront libre d'accepter ou de refuser toute communication, sans avoir à en justifier, tout comme de ne pas réitérer une autorisation et ce, sans justification.

Les dispositions ci-dessus sont déterminantes de la volonté du Preneur de s'engager aux termes du présent Contrat. En conséquence, en cas de non-respect de cette clause par le co-contractant, ce dernier sera redevable d'une pénalité d'un montant forfaitaire égal à 1000 euros. Cette pénalité sera due à première demande et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable dès lors qu'une communication aura été en violation des présentes dispositions.

Article 5 -TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Les parties conviennent que les termes 'Données à caractère personnel' désignent toute donnée relative à une personne physique identifiée ou identifiable directement ou indirectement, notamment par référence à un identifiant, tel qu'un nom, un numéro d'identification ou un identifiant en ligne ou à un ou plusieurs éléments spécifiques propres à son identité

Dans l'hypothèse où le contractant serait amené à traiter des Données à caractère personnel dans le cadre ou à l'occasion de l'exécution du contrat, il garantit être en conformité avec la réglementation française et européenne applicable en matière de Données à caractère personnel. Le contractant s'engage notamment à collecter, enregistrer, transmettre et traiter ces données en conformité avec la réglementation française et européenne en vigueur applicable en matière de protection des Données à caractère personnel.

Le contractant s'interdit à utiliser à des fins de prospection commerciale pour son propre compte ou pour le compte de tiers les Données à caractère personnel traitées en exécution du présent contrat.

Le contractant s'engage à mettre en place les mesures de sécurité physique, organisationnelle et logique nécessaire adaptées aux risques identifiés permettant d'assurer, compte tenu de l'état des règles de l'art, un niveau de sécurité et de confidentialité approprié au regard de la catégorie de Données à caractère personnel traitées.

A cet effet, le contractant s'engage à mettre à la charge de son (ou ses) éventuels sous-traitant(s) ou ayants droits toutes obligations nécessaires pour que soient respectées la confidentialité, la sécurité et l'intégrité des Données à caractère personnel, et pour que lesdites Données à caractère personnel ne puissent être ni cédées ou louées à un tiers à titre gratuit ou non, ni utilisées à d'autres fins que celles définies au contrat et se porte-fort du respect par ledit ou lesdits sous-traitants ou ayants droits de leurs obligations.

ARTICLE 6 : ETATS DES TRAVAUX (PINEL)

En application de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le Bailleur remet en annexe, pour l'information du Preneur :

- Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur ou la copropriété envisage de réaliser dans les trois années à venir ainsi que le budget prévisionnel de ces travaux.
- Un état récapitulatif chiffré des travaux réalisés par le Bailleur ou la copropriété au cours des trois années écoulées.

Un nouvel état prévisionnel de travaux futurs et leur budget prévisionnel ainsi qu'un nouvel état chiffré des travaux réalisés conformes aux annexes ci-dessus visées, seront remis au Preneur en cours de Bail, à l'expiration de chaque période triennale et conformément à l'article R. 145-37 du code de commerce.

ARTICLE 7 : LISTE DES CATEGORIES DE CHARGES LIEES AU BAIL ET REPARTITION BAILLEUR PRENEUR

Demeure annexé au présent renouvellement l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce.

Le Preneur remboursera au Bailleur, sur la base de la surface réelle des lieux loués y compris la quote-part de parties communes nécessaire à l'exploitation des lieux loués par rapport à l'ensemble des surfaces privatives de l'immeuble, l'ensemble des catégories de charges privatives et communes, taxes, impôts et redevances visées ci-après.

Un état récapitulatif annuel des charges, taxes, impôts et redevances sera adressé par le Bailleur au Preneur dans le délai réglementaire.

En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux lui incombant au titre des catégories visées ci-après ainsi que de toute modification de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre Preneurs.

ARTICLE 8 : ETAT DES RISQUES

Un état des risques en date du 27 décembre 2024 fondé sur les informations mises à la disposition du public par le Préfet est annexé aux présentes.

A cet état annexé sont joints :

- la cartographie du ou des risques existant sur la commune avec la localisation du bien concerné sur la plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophes naturelles de la commune.

Le Preneur reconnaît avoir reçu toutes ces explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et de ces prescriptions.

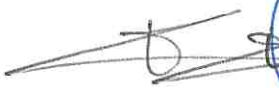
En application de l'article L. 125-5 IV du code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble, celui-ci n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances.

Les autres clauses et conditions du bail expiré qui ne sont pas modifiées par ce qui précède sont applicables au présent bail renouvelé.

Fait et signé à OSNY , le
en deux exemplaires originaux.

Fait et signé à _____ , le

POUR LE BAILLEUR


Jean-Michel LEVESQUE
Maire



POUR LE PRENEUR

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE I : Bail commercial expiré objet du présent renouvellement.
Courrier du 16 octobre 2014 : date de prise d'effet du bail.

Attestation du Maire en date du 15 septembre 2014.

Compte rendu à la fin de la garantie de parfait achèvement du bâtiment.

- ANNEXE II :** Etat prévisionnel des travaux que le Bailleur ou la copropriété envisage de réaliser dans les trois années à venir et budget prévisionnel de ces travaux,
- ANNEXE III :** Etat récapitulatif chiffré des travaux réalisés par le Bailleur ou la copropriété au cours des trois années écoulées,
- ANNEXE IV :** Inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail,
- ANNEXE V :** Etat des risques en date du 27 décembre 2024.

ANNEXE II et III : ETATS DES TRAVAUX

- Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur ou la copropriété envisage de réaliser dans les trois années à venir ainsi que le budget prévisionnel de ces travaux :

Aucun

- Un état récapitulatif chiffré des travaux réalisés par le Bailleur ou la copropriété au cours des trois années écoulées :
 - 10/2021 : dépannage chaudière pour 144 € TTC
 - 11/2024 : remplacement PAC pour 21 770,78 € TTC

ANNEXE IV : LISTE DES CATEGORIES DE CHARGES LIEES AU BAIL ET REPARTITION BAILLEUR PRENEUR

Le Preneur remboursera au Bailleur les charges et prestations mises à sa charge par la loi, l'usage des lieux ainsi que les impôts, taxes et redevances existant ou à créer qui sont à la charge du locataire.

La quote part des charges afférentes aux locaux loués correspond au prorata de la surface utile totale des locaux loués par rapport à la surface totale l'immeuble.

Le Preneur versera, indépendamment du loyer, au 1^{er} octobre de chaque année, après réception d'un avis des sommes à payer, **la taxe d'enlèvement d'ordures ménagères.**



Objet : bail de l'agence postale

ATTESTATION

Je soussigné, Jean-Michel LEVESQUE, Maire en exercice de la Commune d'OSNY, atteste que les locaux à usage commercial situés dans l'immeuble implanté sur la parcelle cadastrée AP n° 47, rue Charcot à OSNY (95520), sont mis à disposition de la société LOCAPOSTE, ayant son siège social 35-39 boulevard Romain Rolland à Paris (75014), à compter du **15 septembre 2014**.

Il est précisé que :

- Le bâtiment a fait l'objet d'une réception de travaux avec réserves le **12 septembre 2014** qui nécessitera l'intervention des entreprises utiles à la levée des réserves à l'intérieur et à l'extérieur des locaux. (*liste des réserves annexée à la présente attestation*).
- Le **12 septembre 2014 à 10h**, un constat des lieux a été réalisé, avant l'entrée dans les lieux, par Maître GOUSSEAU, huissier de justice, 12 rue Eric de Martinprey à Pontoise.
- Plusieurs jeux de clés ont été remis lors de l'entrée dans les lieux. (*liste des jeux de clés annexée à la présente attestation*).

Attestation faite à la demande de LOCAPOSTE en 3 exemplaires originaux.

Fait pour valoir ce que de droit,

OSNY le, 15 Septembre 2014

Le Maire,

Jean-Michel LEVESQUE

ANNEXE – ATTESTATION BAIL AGENCE POSTALE

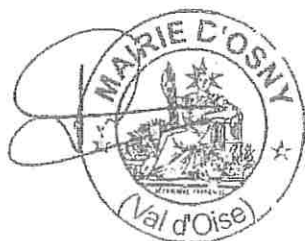
LISTE DES RESERVES – ENTREPRISES MAIRIE

La présente annexe liste l'ensemble des réserves des entreprises de la commune établi lors de la réception du bâtiment le vendredi 12 septembre 2014 à 10h00 avec le cabinet IDONEIS, en charge de la maîtrise d'œuvre et du pilotage de l'opération.

Contractuellement et sous réserves d'aléas techniques ou administratifs, la levée des réserves sera prononcée le mercredi 24 septembre 2014 à 10h00 sur site par le cabinet IDONEIS.

Mairie d'Osny,

Le 15/09/2014



le locataire « LA POSTE »,

le 15/09/2014

Construction d'une agence postale à OSNY (95)

294_ Réception

Réserves (liste indicative)

TOUTES ENTREPRISES : DOE

Plastrons sur prises et interrupteurs : FBI ELEC

Butées de portes (selon instructions de la Poste) : [REDACTED]

INTERIEUR :

Hall d'accueil

- Peinture sur toile de verre : [REDACTED]
- Pose d'un seuil au droit de la porte coulissante : [REDACTED]
- Traitement de la réservation pour le tapis (en fonction du modèle posé par La Poste) : [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Bureau 2

- Sérigraphie sur la porte vitrée (selon instructions de la Poste) : [REDACTED]
- Peinture sur les murs : [REDACTED]
- Retirer le film sur le luminaire : FBI ELEC
- Retirer l'étiquette sur le panneau vitré fixe : [REDACTED]
- [REDACTED]

Bureau 3

- Sérigraphie sur la porte vitrée (selon instructions de la Poste) : [REDACTED]
- Peinture sur les murs : [REDACTED]
- Retirer le film sur le luminaire : FBI ELEC
- Retirer l'étiquette sur le panneau vitré fixe : [REDACTED]
- Présence d'une bulle » sur la toile de verre, au milieu de la cloison située à droite en entrant : [REDACTED]
- [REDACTED]

Bureau 4

- Sérigraphie sur la porte vitrée (selon instructions de la Poste) : [REDACTED]
- Peinture sur les murs : [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

SAS GU

- Peinture sur les murs et le coffre + 2^{ème} couche sur la porte : [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

WC

- Peinture 2^{ème} couche sur la porte : MONT
- Retirer l'étiquette sur la cuvette du WC : POINT
-
-
-

Vestiaire 1

- Peinture 2^{ème} couche sur la porte et les plinthes : MONT
- Pose du sol souple : MONT
-
-
-

Vestiaire 2

- Peinture 2^{ème} couche sur la porte et les plinthes : MONT
- Pose du sol souple : MONT
-
-
-

SAS 01

- Peinture 2^{ème} couche sur la porte (vers le dégagement) et les murs : MONT
- Pose du sol souple : MONT
- Raccordement « électrique » de la porte ABLOY : MONT
- Réalisation d'un coffre de protection, au droit de la nourrice (selon instructions de la Poste) : MONT
-

Caisse

- Peinture 2^{ème} couche sur les plinthes et le mur côté dégagement : MONT
- Pose du sol souple : MONT
- Poser un champlat, au-dessus du bloc porte (présence d'un espace avec le placo) : MONT
-
-

Alvéole

- Peinture sur les murs et les plinthes : MONT
- Pose du sol souple : MONT
- Raccordement « électrique » de la porte ABLOY : MONT
-
-

Local GAB

- Peinture sur les murs et les plinthes + 2^{ème} couche sur la porte : MONT
- Pose du sol souple : MONT
- Pose de la béquille sur la porte : MONT
-
-

BAIL COMMERCIAL**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La personne morale désignée à l'article 1.1 des conditions particulières

Ci après dénommée « **Le Bailleur** » d'une part,

ET

La personne morale désignée à l'article 1.2 des conditions particulières

Ci après dénommée « **Le Preneur** » d'autre part.

**PREALABLEMENT AU BAIL OBJET DES PRESENTES, LES PARTIES ONT
RAPPELE CE QUI SUIIT :****EXPOSE PREALABLE**

- (A) Le Bailleur est régulièrement propriétaire de l'immeuble visé à l'Article 2.1 des Conditions Particulières du présent bail (ci-après dénommé l'« **Immeuble** ») comprenant les locaux visés également au même Article que le Preneur souhaite prendre à bail (ci-après dénommés les « **Locaux Loués** »).
- (B) Le présent bail est constitué des présentes conditions générales (« Titre 1- Conditions générales ») et de conditions particulières (« Titre 2 - Conditions particulières »), ces deux parties formant un tout indivisible (ci-après dénommé le « **Bail** »). S'il y a contradiction entre l'une ou l'autre des dispositions des présentes conditions générales et des conditions particulières, ces dernières prévaudront.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT**TITRE 1 – CONDITIONS GENERALES****1. REGIME JURIDIQUE DU BAIL**

Le Bailleur et le Preneur conviennent expressément de soumettre le Bail aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce ainsi qu'aux dispositions non codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953. Les Parties conviennent en particulier que, le Preneur bénéficiera à l'égard du Bailleur du droit au renouvellement de son bail, nonobstant le fait qu'il ne remplisse pas l'ensemble des conditions légales et réglementaires pour en bénéficier, ce dont le Bailleur renonce à se prévaloir. A cet égard, les parties conviennent que l'indemnité d'éviction due au Preneur le cas échéant, sera calculée en fonction des caractéristiques d'exploitation.



2. BAIL – DESIGNATION

- 2.1 Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les Locaux Loués tels que désignés à l'Article 2.1 des Conditions Particulières.
- 2.2 Un état des lieux contradictoire sera dressé aux frais partagés du Bailleur et du Preneur avant l'entrée en jouissance du Preneur et annexé aux présentes.

3. DESTINATION DES LIEUX

- 3.1 Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil paisiblement et uniquement pour la destination prévue à l'Article 4 des Conditions Particulières. Le Bailleur déclare et garantit qu'à sa connaissance, rien dans la situation administrative et juridique des Locaux Loués ne s'oppose à l'exercice d'activités conformes à cette destination
- 3.2 Le Bailleur s'engage à ne pas louer d'autres locaux dans l'Immeuble pour des activités concurrentes de celles de toute société ou filiale du Groupe de La Poste au sens des articles L.233-1 et suivants du code de commerce, pendant la durée du Bail et de ses cinq premiers renouvellements.
- 3.3 Le Bailleur s'engage à une obligation de confidentialité sur les modalités d'utilisation des Locaux Loués par le Preneur et son sous-locataire (notamment : activités du Preneur et de son sous-locataire, plans, mesures de sécurité mises en oeuvre..). En conséquence, aucun document ou information ne pourra être communiqué(e) par le Bailleur à une tierce personne sans l'autorisation écrite et préalable du Preneur. Par exception à ce qui précède le Bailleur pourra communiquer aux entreprises appelées à effectuer des travaux dans l'Immeuble et/ou les Locaux Loués les documents et informations confidentiels indispensables à l'exécution desdits travaux à condition de leur faire souscrire un engagement de confidentialité.
- 3.4 Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux Loués une activité soumise à autorisation (pour autant que celle-ci ait exclusivement trait aux caractéristiques de son activité et non à celles de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués) sans avoir obtenu une telle autorisation. Les pièces justificatives de toutes autorisations nécessaires seront fournies au Bailleur à sa première demande.

4. DUREE

- 4.1 Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commenceront à courir à la date prévue à l'Article 3 des Conditions Particulières.

- 4.2 Sauf convention contraire, le Preneur aura seul la faculté de résilier le Bail à l'expiration de chacune des périodes triennales, à charge pour lui d'en informer le Bailleur par acte extrajudiciaire et moyennant un préavis d'au moins six (6) mois avant l'expiration de la période triennale en cours, les parties renonçant expressément à se prévaloir d'éventuels usages locaux.

5. LOYER

- 5.1 Le Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel hors taxes et hors charges précisé à l'Article 5 des Conditions Particulières, le Preneur étant tenu de supporter tous droits, taxes ou impôts de quelque nature que ce soit (y inclus toute variation du taux de la T.V.A. si le loyer y est assujetti), qui pourraient être exigibles sur lesdits loyer, charges et autres paiements prévus par le Bail.
- 5.2 Ledit loyer sera payable trimestriellement d'avance par virement sur le compte bancaire du Bailleur, au plus tard le premier jour du premier mois de chaque trimestre, étant entendu que les trimestres commenceront les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre.
- 5.3 Si le bail devait commencer à une date autre que le premier jour d'un trimestre civil, le loyer correspondant à la fraction de trimestre en cours restant à courir sera calculé proportionnellement et payable à la date de prise d'effet du Bail.

6. INDEXATION DU LOYER

- 6.1 Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'Indice National du Coût de la Construction publié trimestriellement par l'INSEE, annuellement à la date anniversaire du Bail.
- 6.2 Pour la première indexation, l'indice de base sera l'indice figurant à l'Article 6 des Conditions Particulières et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de révision et l'indice de révision, celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.
- 6.3 Au cas où l'indice de référence ne serait pas publié à la date d'indexation visée à l'Article 6.1 ci-dessus, le Bailleur pourra, s'il le désire, demander au Preneur une provision calculée sur la base du dernier indice publié, jusqu'à la publication de l'indice de référence. Une régularisation interviendra dans les quinze (15) jours de la publication de l'indice de référence.
- 6.4 Si, pour une raison quelconque, l'indice pris pour base d'indexation devenait inapplicable, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent basé sur le coût de la construction choisi d'un commun accord entre les parties. Ce nouvel indice s'appliquera pendant toute la durée du Bail restant à courir (et ses renouvellements successifs). S'il devenait inapplicable, l'Article 6.4 s'appliquera de nouveau. Il en sera de même en cas d'inapplicabilité de tout indice de remplacement éventuel.

- 6.5 A défaut d'accord amiable, cet indice sera déterminé par un expert désigné par les parties. Faute d'accord des parties sur l'identité de cet expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble statuant par ordonnance de référé à la requête de la partie la plus diligente. Les frais et honoraires de l'ordonnance et ceux de l'expert seront supportés à parts égales entre les deux parties. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties et nullement les pouvoirs d'un arbitre et sa décision sera définitive et sans recours.

7. **DEPOT DE GARANTIE :**

En considération de la personne du Preneur, aucun dépôt de garantie ne sera versé, ni aucune caution, garantie à première demande ou autre garantie de paiement des loyers exigée pour l'exécution des obligations du Preneur aux termes du Bail.

8. **REGLEMENT DES CHARGES, PRESTATIONS ET DEPENSES – IMPOTS ET TAXES**

- 8.1 Le Preneur paiera au Bailleur, les charges et dépenses précisées à l'Article 7 des Conditions Particulières dans les conditions précisées au même Article.
- 8.2 Le Preneur prendra les dispositions pour ses propres services de téléphone, télécopie, télex et autres télécommunications. Il devra payer ses abonnements et consommations d'eau et d'électricité et autres fluides suivant les indications des compteurs, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs et les frais de téléphone, de télécopie, de télex et autres télécommunications.
- 8.3 Le Preneur devra payer ses impôts personnels et mobiliers, la taxe professionnelle et tout nouvel impôt ou taxe à sa charge, et supporter leurs augmentations de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et en justifier le paiement sur réquisition du Bailleur.
- 8.4 Il est précisé qu'au cas où elles n'auraient pas encore été acquittées en totalité, toutes les taxes, redevances ou participations d'urbanisme dont le permis de construire délivré concernant l'Immeuble ou les Locaux Loués, constituerait le fait générateur demeureront à la charge exclusive du Bailleur.

9. **PAIEMENTS**

- 9.1 Le Bailleur adressera au Preneur un avis des sommes à payer pour le paiement du loyer, des charges et de toute autre somme due au titre du Bail au moins un (1) mois à l'avance.
- 9.2 Sous réserve de l'envoi de l'avis au moins un (1) mois à l'avance, tout paiement de loyer, charges ou autre somme due au titre du Bail qui ne sera pas effectué à la date d'échéance prévue donnera lieu, huit (8) jours après une mise en demeure adressée par le Bailleur au Preneur par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception demeurée infructueuse, au paiement d'un intérêt au profit du Bailleur au taux d'intérêt légal, à compter de sa date

d'exigibilité jusqu'au jour du règlement effectif, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause de résiliation de plein droit stipulée à l'Article 12 ci-dessous.

9.3 Les dispositions de l'article 9.2. ne pourront valoir octroi de délai de paiement.

10. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le Bail est fait, en outre, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et aussi à celles suivantes :

10.1 Garnissement

Une fois ses éventuels travaux d'aménagement terminés, le Preneur devra tenir les Locaux Loués constamment garnis pendant toute la durée du Bail, de meubles, matériels et/ou marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution du présent Bail.

10.2 Travaux du Preneur

10.2.1 Le Preneur prend en toute connaissance de cause les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, tel que résultant de l'état des lieux susvisé.

10.2.2 Le Bailleur autorise expressément le Preneur à réaliser ou à faire réaliser tous travaux à l'intérieur des Locaux Loués et en particulier tous travaux nécessaires à son activité et/ou à celle de son (ou ses) sous-locataire(s), tels que cloisonnements, mise en place de caméras de surveillance, installation d'un DAB/GAB, mise en place de machines de tri ... à condition de se conformer pour la réalisation des travaux aux dispositions réglementaires et légales en vigueur .

10.2.3 Le Preneur devra notifier au Bailleur tout projet de travaux qui affecterait le gros œuvre, la structure, ou la façade de l'Immeuble, tels que des travaux de démolition, de percement de murs ou de voûte ou de construction..., préalablement à leur exécution, afin de permettre à l'architecte de l'Immeuble de vérifier que les travaux ne portent pas atteinte à la solidité de l'Immeuble, ou à celle du gros œuvre. Si nécessaire, les travaux projetés devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalable.

10.2.4 Les parties conviennent que cette vérification par l'architecte de l'Immeuble ne saurait être interprétée comme une limitation à l'autorisation donnée par le Bailleur au Preneur de réaliser dans les Locaux Loués ses travaux, prévue à l'Article 10.2.2 ci-dessus.

10.2.5 Le Bailleur s'oblige à notifier sa réponse et le cas échéant celle de l'architecte de l'Immeuble, techniquement motivé(e)s, au Preneur, dans un délai d'un (1) mois maximum à compter de la notification visée à l'Article 10.2.3 ci-dessus. A défaut de réponse dans ce délai, le Bailleur et, le cas échéant son

architecte sera (seront) réputé(s) n'avoir aucune objection sur le projet de travaux du Preneur.

- 10.2.6 Après réalisation des travaux, le Preneur adressera à l'architecte de l'Immeuble, si le Bailleur le demande, tout document permettant de vérifier la conformité des travaux exécutés par rapport au projet initialement notifié au Bailleur.
- 10.2.7 Les honoraires de l'architecte de l'Immeuble seront à la charge du Preneur.
- 10.2.8 D'ores et déjà le Bailleur, sous réserve du respect des modalités prévues au présent Article 10.2 et autorise le Preneur à accomplir toutes démarches administratives (y compris toutes demandes de permis de construire et/ou de démolir) et toute action en référé préventif. Il s'engage à signer tout document nécessaire à cet effet.
- 10.2.9 Le Preneur devra faire exécuter ses travaux par des entreprises dûment qualifiées et expérimentées.
- 10.2.10 Le Preneur ne devra en aucun cas, pour lesdits travaux, utiliser des matières polluantes ou toxiques ou susceptibles de causer un trouble à l'environnement.
- 10.2.11 Il est interdit au Preneur d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès aux ventilo-convecteurs, installations d'air conditionné, trappes de visite, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries, ou autre installation quelconque qui pourrait exister dans les Locaux Loués.
- 10.2.12 En cas de travaux dont la nature et l'importance le rendent obligatoire, le Preneur s'engage à souscrire avant le démarrage des travaux les polices d'assurances suivantes :
- (a) une assurance « dommages-ouvrage », garantissant le préfinancement des réparations de dommages de la nature de ceux engageant les responsabilités des constructeurs au titre des articles 1792 et suivants du Code civil, et ce conformément à l'article L 242-1 du Code des assurances ;
 - (b) une assurance « constructeur non réalisateur » selon l'obligation qui lui en est faite au titre de l'article L 242-2 du Code des assurances ;
 - (c) une assurance « responsabilité civile » garantissant les conséquences de la responsabilité civile lui incombant en sa qualité de Maître de l'Ouvrage en raison de dommages causés aux tiers du fait de tels travaux ;
 - (d) une assurance « tous risques chantier » garantissant les dommages matériels aux travaux en cours de réalisation. Celle-ci

devra être souscrite pour le compte commun de tous les intervenants et comporter une clause de renonciation à recours contre ceux-ci. De même, elle comportera obligatoirement une extension « dommages aux existants » pour garantir sans recherche de responsabilité, les dommages occasionnés aux Locaux Loués lors de la réalisation des travaux.

- 10.2.13 Au titre de ces polices, le Preneur est seul responsable du paiement des primes afférentes et supportera seul la charge des franchises éventuelles ainsi que des éventuelles conséquences de clauses de non garantie ou d'exclusion.
- 10.2.14 Le Preneur devra se conformer, pour la réalisation de ses travaux, aux règles de l'art, aux dispositions légales et réglementaires, faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ses travaux et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur (notamment, le cas échéant, la taxe locale d'équipement), de telle manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché.
- 10.2.15 Il est expressément convenu entre les parties que les travaux effectués par le Preneur ne seront jamais considérés comme un motif de déplaçonnement du loyer ni pris en considération pour le calcul du loyer de renouvellement lors des renouvellements successifs du Bail.
- 10.2.16 Tous les aménagements, installations, améliorations ou embellissements faits par le Preneur ayant la nature d'immeuble par destination deviendront la propriété du Bailleur en fin de jouissance pour quelque motif que ce soit (en ce compris en cas de résiliation judiciaire), sans indemnité au profit du Preneur. Le Bailleur ne pourra exiger du Preneur la remise en tout ou partie des Locaux Loués dans leur état initial.
- 10.2.17 Par dérogation à ce qui précède, le Preneur pourra reprendre la possession des éléments d'équipement informatique et de sécurité (caméras, etc.), à charge pour lui d'effectuer les travaux de remise en état qui s'avèreraient nécessaires de ce fait.

10.3 Entretien - Réparations

- 10.3.1 Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeubles par destination, en bon état d'entretien et de réparations locatives.
- 10.3.2 Le Preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations.

10.3.3 Le Preneur sera responsable de toutes réparations afférentes aux Locaux Loués que le Bailleur aurait été amené à effectuer en cas de nécessité, soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge comme il est dit à l'Article 10.3.1 ci-dessus, soit par les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs.

10.3.4 Le Bailleur prendra à sa charge les travaux de grosses réparations à l'exception de ceux intervenants sur les travaux réalisés par le preneur selon l'article 10.2.3, de gros entretien et de mise aux normes rendue obligatoire, portant sur l'Immeuble et/ou les Locaux Loués, qui comprennent notamment : le remplacement partiel ou complet d'installations techniques propriété du Bailleur, tels que le chauffage, la climatisation ; le ravalement, la réfection de terrasses et toitures, le remplacement total ou partiel des menuiseries extérieures ; et plus généralement les travaux portant sur les composants suivants : gros œuvre, toiture, menuiseries et travaux extérieurs, gros équipements.

10.4 Travaux du Bailleur

10.4.1 Le Bailleur s'interdit de procéder, pendant le cours du Bail et de ses éventuels renouvellements, à des travaux de reconstruction, surélévation, agrandissement ou autres portant sur Les Locaux Loués ou sur l'Immeuble dans la mesure où ils gêneraient l'activité du Preneur et/ou de son ou ses Sous Locataires.

10.4.2 Toutefois, si le Bailleur était tenu de faire procéder, à des travaux de réparations qui ne peuvent être différés jusqu'à la fin du Bail, il devra informer le Preneur du détail des travaux qu'il envisage d'effectuer deux (2) mois avant le commencement du chantier, prendre toutes mesures pour limiter la gêne qui pourrait en résulter pour le Preneur et son (ou ses) sous-locataire(s) et l'indemniser le cas échéant du préjudice subi.

10.4.3 Il est expressément prévu que le Preneur n'assumera pas les travaux de sécurité, d'hygiène et/ou de mise en conformité avec toute réglementation et/ou législation actuelle et future de quelque nature que ce soit, notamment ceux prescrits et/ou imposés par les administrations compétentes (y compris les travaux de ravalement et de désamiantage) à moins qu'ils ne soient causés directement par l'activité du Preneur et/ou de son ou ses Sous Locataires.

10.4.4 Les parties au Bail conviennent expressément que, les travaux de recherches de matériaux amiantés ou de contrôles quelconques liés à la présence d'amiante (et notamment, sans que cette liste soit exhaustive, contrôles périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits, surveillance d'empoussièrlement dans l'atmosphère, travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, etc.) seront à la charge du Bailleur qui s'y engage. Le Bailleur s'engage notamment et si nécessaire, à faire établir par un



contrôleur technique dûment habilité, dans les délais impartis par la loi, le dossier technique amiante prévu aux termes des dispositions des Articles R 1334-14 à R 1334-29 du Code de la Santé Publique et à transmettre au Preneur, dans les meilleurs délais, la fiche récapitulative de ce même dossier.

- 10.4.5 S'il s'avère que l'Immeuble est inclus dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, le Bailleur s'engage à procéder aux investigations requises par la réglementation applicable et si la présence de termites ou autres insectes xylophages était révélée dans les Locaux Loués, à prendre à sa charge les travaux à réaliser conformément à la réglementation applicable dans la zone géographique où se trouve l'Immeuble.
- 10.4.6 Le Bailleur s'engage pour le cas où, à tout moment pendant la durée du Bail, la présence de termites ou autres insectes xylophages serait révélée dans l'Immeuble, à faire réaliser les travaux nécessaires à l'éradication desdits insectes dans les Locaux Loués et à prendre en charge le coût desdits travaux. Le Bailleur devra, dès lors qu'il aura été informé par le Preneur de la présence de termites ou d'autres insectes xylophages ou qu'il aura lui-même découvert la présence de termites ou autres insectes xylophages, en avvertir l'administration compétente, à moins que le Preneur n'ait déjà procédé à cette information.
- 10.4.7 Le Preneur sera tenu d'effectuer, avant sa sortie, toutes réparations locatives à sa charge. Trois (3) mois avant l'expiration du Bail, les parties procéderont à un pré état des lieux contradictoire pour déterminer les éventuels travaux de remise en état incombant au Preneur. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement entre les parties après complet déménagement et avant remise des clés.

10.5 Pollution des sols

Pour le cas où il n'aurait pas été procédé à l'analyse des sols, préalablement à la prise d'effet du bail ou de l'entrée en jouissance si celle-ci est antérieure, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les sols et sous sols sont exempts de toute pollution. Aussi, en fin de jouissance, toute dépollution des sols sera à la charge exclusive du Bailleur à l'exclusion de la seule dépollution liée à l'activité du Preneur qui demeurerait à la charge de ce dernier.

10.6 Planchers - Ascenseurs - Murs

A peine de réparations à ses frais et de dommages intérêts, le Preneur ne devra pas faire supporter aux murs et aux planchers une charge supérieure à leur résistance. De même, il veillera à ne pas surcharger les ascenseurs (y compris monte-charges s'il en existe) et à ne pas dégrader les cabines.

10.7 Plaques et enseignes

Le Preneur pourra apposer toutes plaques et enseignes lumineuses ou autres y inclus sans que cela ne soit limitatif, tout auvent et/ou bannière, en saillie ou non, sous réserve de l'obtention de toute autorisation nécessaire et dans le respect le cas échéant, du règlement local de publicité, à ses propres risques et périls, garantissant le Bailleur contre tous recours nés de l'installation ou de la présence de ces plaques ou enseignes.

Le Preneur s'oblige à procéder à la dépose de toutes plaques et enseignes en fin de jouissance et à faire procéder aux travaux de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

10.8 Visite des lieux - Déménagement

- 10.8.1 Sous réserve d'être prévenu au moins 48 heures à l'avance par écrit, sauf en cas d'urgence, le Preneur devra laisser pénétrer en tout temps, dans les Locaux Loués, le Bailleur, ses mandataires et entrepreneurs, pour visiter et s'assurer de l'état des Locaux Loués et de l'Immeuble : de même pour les réparer, et les entretenir aux frais et risques du Preneur si celui-ci ne remplissait pas ses obligations découlant de l'Article 10.3 ci-dessus et ce, un (1) mois après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception restée sans effet, sauf urgence caractérisée. Le Bailleur, ses mandataires et entrepreneurs devront se conformer strictement aux consignes de sécurité édictées par le Preneur et à l'obligation de confidentialité stipulée à l'Article 3.3.
- 10.8.2 Dès que congé aura été donné, et au moins pendant les six (6) derniers mois de jouissance du Bail ou de ses renouvellements, et encore en cas de mise en vente de l'Immeuble (en tout ou partie), le Preneur devra le laisser visiter par le ou les représentants du Bailleur, chaque jour ouvrés de dix à dix sept heures et à toute autre heure avec l'autorisation du Preneur.
- 10.8.3 Le Preneur devra prévenir de son déménagement au moins un (1) mois à l'avance, afin de permettre au Bailleur de faire au percepteur les déclarations légales.

10.9 Responsabilité et recours

- 10.9.1 Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions contre le Bailleur :
- (i) du fait de l'endommagement et/ou de la destruction totale ou partielle de son mobilier, de son matériel et, plus généralement, de tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, et du fait de la privation de jouissance et toutes pertes d'exploitation, qui ne seraient pas la conséquence d'un fait ou d'une faute du Bailleur ;

- (ii) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux, ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans l'Immeuble, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Locaux Loués et de ses biens, les services éventuellement assurés dans l'Immeuble ne pouvant y suppléer ;
- (iii) pour toute action basée sur l'article 1719-3° du Code Civil, en ce qui concerne les troubles de jouissance qui pourraient être apportés par des tiers par voie de fait;
- (iv) en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

10.9.2 En cas de défaut de fonctionnement des équipements et services des Locaux Loués, et notamment sans que cette énumération soit limitative, du chauffage, de la climatisation, de l'électricité, de l'eau, des ascenseurs et montes charges..., qui empêcherait ou gênerait l'exercice de leurs activités par le Preneur ou par son (ou ses) sous-locataire(s), et ce quelque en soit la cause sauf cas de force majeur, le Bailleur s'engage demander les réparations nécessaires ou à intervenir auprès des fournisseurs en vue du rétablissement des services concernés dans les 48 H de la demande qui lui en sera faite pas le Preneur par tout moyen.

10.10 Hygiène et Sécurité

10.10.1 Le Preneur s'engage à respecter et faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs toutes les règles et consignes relatives à la prévention, l'hygiène et la sécurité concernant les Locaux Loués et/ou l'Immeuble y compris celles qui pourraient résulter de toute instruction écrite du Bailleur et/ou de toute administration.

10.10.2 Pour le cas où le Bailleur ferait intervenir une entreprise extérieure dans les Locaux Loués et/ou dans les parties communes accessibles au Preneur, le Bailleur communiquera au Preneur, avant toute intervention, les coordonnées de ou des entreprises intervenantes afin que le Preneur puisse déterminer, en concertation avec ces entreprises et le Bailleur, les mesures de prévention et, s'il y a lieu, le plan de prévention.

10.11 Installation classées

En cas d'exploitation par le Preneur ou son (ou ses) sous-locataire(s) d'une installation classée pour la protection de l'environnement dans les Locaux Loués, le Preneur s'engage à respecter et à faire respecter par son (ou ses)

sous-locataire(s) la réglementation applicable à ces installations afin que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété de ce chef.

A la fin du Bail, le Preneur procèdera ou fera procéder par son (ou ses) sous-locataire(s) au démantèlement de ces installations et effectuera ou fera effectuer par son (ou ses) sous-locataire(s) toutes les démarches consécutives à la cessation de l'activité classée dans les Locaux Loués auprès de l'administration.

10.12 Destruction de l'Immeuble

- 10.12.1 Dans le cas où, à la suite d'un incendie, inondation, grève, fait de guerre, guerre civile, émeute, explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque (destruction ou impossibilité d'utilisation physique, à l'exclusion de toute situation administrative), les Locaux Loués venaient à être détruits en tout ou partie, les parties conviennent de faire application des dispositions de l'article 1722 du Code Civil.
- 10.12.2 En cas de reconstruction de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués et pour le cas où le Preneur n'aurait pas demandé la résiliation du bail, ce dernier renonce à réclamer une quelconque indemnité au Bailleur que ce soit au titre des travaux réalisés ou de l'indisponibilité des Locaux Loués autre que la réduction du loyer corrélative calculée au prorata des surfaces indisponibles ; corrélativement, le Bailleur s'oblige à faire toutes diligences pour aboutir dans les meilleurs délais à la reconstruction du ou des bâtiments sinistrés selon les normes de constructibilité et plus généralement les règles d'urbanisme applicables.
- 10.12.3 Pour le cas où les surfaces reconstruites seraient supérieures aux surfaces détruites ou devenues inutilisables, les surfaces nouvelles seront incluses dans l'assiette du Bail, le Bailleur bénéficiant d'une augmentation de loyer au prorata des surfaces reconstruites excédentaires.
- 10.12.4 Pour le cas où les surfaces reconstruites seraient inférieures aux surfaces détruites ou devenues inutilisables, toutes les surfaces nouvelles seront incluses dans l'assiette du Bail, le Preneur bénéficiant d'une réduction de loyer au prorata des surfaces détruites et inutilisables.
- 10.12.5 A défaut d'accord entre les parties au regard des Articles 10.12.3 et 10.12.4 ci-dessus, le calcul de la réduction de loyer (et le cas échéant, après reconstruction, de l'augmentation) sera effectué par un expert choisi d'un commun accord par le Bailleur et le Preneur. Faute pour ces derniers de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) jours suivant la date du sinistre, il sera procédé à sa désignation à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés par le



Bailleur, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné.

10.13 Assurances

10.13.1 Dès l'entrée en jouissance, le preneur s'oblige à souscrire une police d'assurance garantissant les locaux loués pendant toute la durée du bail contre les risques locatifs et ceux pouvant surgir du fait de l'exercice de son activité professionnelle.

Il doit, sur simple demande du bailleur, pouvoir justifier de la souscription des dites polices ainsi que des primes correspondantes.

Ces différentes polices doivent, en tout état de cause, comporter une clause de renonciation à recours contre le bailleur et ses assureurs.

10.13.2 Le Preneur s'engage à assurer auprès de compagnies notoirement solvables son mobilier, matériel et plus généralement tout objet lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, les pertes financières consécutives ainsi que sa responsabilité civile à l'égard des tiers.

10.13.3 Le Preneur et ses assureurs déclarent renoncer à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs, le cas de malveillance excepté. A titre de réciprocité, le Bailleur et ses assureurs déclarent renoncer à tous recours contre le Preneur et ses assureurs, le cas de malveillance excepté

10.13.4 Le Preneur s'oblige à informer le Bailleur de tout sinistre dans les quatre (4) jours ouvrés de sa découverte et prendra les mesures nécessaires pour en réduire l'importance autant que faire se peut.

10.14 Cession et sous-location –

10.14.1 Par dérogation expresse à l'article L 145-31 al 1^{er} du Code de Commerce qui interdit toute sous location totale ou partielle, les parties conviennent que le Preneur pourra, après accord du bailleur, sous louer ou concéder la jouissance de toute ou partie des Locaux Loués sous quelque forme que se soit à

- (a) toute filiale de La Poste ou à toute société du Groupe de La Poste au sens des articles L.233-1 et suivants du code de commerce (ci-après dénommée la « **Société du Groupe La Poste** ») ;
- (b) toute autre entité légale de salariés de La Poste ou dont une ou plusieurs sociétés du Groupe La Poste est membre, associée ou actionnaire.



10.14.2 Par dérogation expresse à l'article L 145-31 al 1^{er} du Code de Commerce qui prévoit qu'en cas de sous location, le Bailleur sera appelé à intervenir à l'acte, les parties conviennent qu'en cas de sous-location à une Société du Groupe La Poste ou autre entité légale de salariés de La Poste dont une ou plusieurs sociétés du Groupe La Poste est membre, associée ou actionnaire, le Bailleur renonce d'ores et déjà :

- (a) d'une part, à intervenir à l'acte de sous-location, le Preneur devant cependant lui notifier une copie du ou des acte(s) de sous-location signé(s) par lettre recommandée avec accusé de réception pour information,
- (b) et d'autre part, à invoquer les dispositions de l'article L.145-31 du Code de Commerce au cas où le sous loyer serait d'un montant supérieur au loyer du bail principal, dans quelque proportion que ce soit, en raison du paiement par le ou les sous-locataire(s) d'un complément de loyer du fait de la réalisation de travaux par le Preneur au bénéfice du ou des sous-locataire(s) dans les locaux sous-loués et/ou de prestations de services rendues par le Preneur au bénéfice du ou des sous-locataire(s). Le paiement d'un tel complément de loyer par le Sous Locataire au Preneur et / ou la rémunération par le Sous Locataire de services rendus par le Preneur ne pourront être pris en compte en cas de renouvellement du Bail pour la détermination du nouveau loyer et en cas de versement d'une indemnité d'éviction par le Bailleur.

10.14.3 Toute sous-location devra en outre satisfaire aux conditions suivantes :

- la durée de la sous-location sera au plus égale à celle du Bail restant à courir ; elle prendra fin de plein droit et immédiatement au cas où le Bail viendrait à prendre fin par anticipation pour quelque cause que ce soit avant l'expiration de son terme contractuel ;
- le Preneur continuera d'être tenu de l'entière exécution des clauses, charges et conditions du Bail vis-à-vis du Bailleur ;
- le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'éviction de son sous-locataire pour le cas où le Bail prendrait fin pour quelle que raison que ce soit et prendra à sa charge toute indemnité d'éviction ou autre somme qui pourrait être due au sous-locataire ;
- le contrat de sous-location devra prévoir une clause par laquelle le sous-locataire renonce à tous recours pour les risques visés à l'Article 10.13.1 ci-dessus contre le Preneur et le cas échéant ses assureurs, sauf faute lourde

du Preneur et à tous recours pour les risques visés à l'Article ci-dessus contre le Bailleur et ses assureurs, sauf faute lourde du Bailleur.

- les polices d'assurances du sous-locataire devront prévoir une clause de renonciation à recours de sa part et de la part de son assureur contre le Bailleur et son assureur. Ces polices devront également prévoir une clause de renonciation à recours réciproques entre le Preneur et le sous-locataire et leurs assureurs respectifs.

10.14.4 L'Article 10.15.3 devra être porté à la connaissance de tout sous-locataire par l'annexion du Bail ou bail de sous location.

10.14.5 En tant que de besoin, il est expressément convenu entre le Preneur et le Bailleur qu'il y a indivisibilité des Locaux Loués.

10.14.6 Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail, à qui que ce soit sans l'accord préalable et écrit du Bailleur. Toutefois, le Preneur pourra céder le Bail librement à une Société du Groupe La Poste ou à l'acquéreur de son entreprise, dont l'activité entre dans la clause de spécialité du bail ou indiquée à l'article 4 (destination) des conditions particulières, sans l'agrément du Bailleur.

10.14.7 Toute cession, pour être valable, devra être constatée par acte notarié ou sous seing privé. Une grosse ou un original de l'acte de cession sera adressée au Bailleur sans frais par lettre recommandée avec avis de réception pour lui servir de titre exécutoire. Cette délivrance vaudra de la part du Bailleur dispense de signification dans les formes de l'article 1690 du Code Civil et opposabilité de la cession à son égard, ce qu'il accepte d'ores et déjà expressément.

10.15 Transfert de propriété de l'Immeuble

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le bail se poursuivra entre le Preneur et l'ayant droit du Bailleur. Les cautions, avals ou autres garanties le cas échéant consentis par le Preneur pour le paiement du loyer et l'exécution du bail, cesseront de plein droit au jour du transfert de propriété.

11. TOLERANCES

Toute tolérance au sujet des conditions du Bail, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme modification ou suppression de ces conditions, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans aucune formalité ni préavis.

12. CLAUSE DE RESILIATION DE PLEIN DROIT

A défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie (i) d'un seul terme de loyer, (ii) des charges et remboursements divers qui sont payables en

même temps que celui-ci, et un (1) mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur et nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Si le Preneur refusait de quitter les Locaux Loués immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel et sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

13. FRAIS ET ELECTION DE DOMICILE

- 13.1 Chacune des parties conservera à sa charge les frais, droits et honoraires du Bail qu'elle aura exposés, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.
- 13.2 Les frais d'enregistrement seront à la charge de celle des parties qui souhaiterait faire procéder à cette formalité.
- 13.3 Pour l'exécution des présentes, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires, ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile à l'adresse indiquée à l'article 10 des Conditions Particulières et le Bailleur à son siège social.

14. ETENDUE DES PRESENTES -NULLITE D'UNE CLAUSE DU BAIL

- 14.1 Il est expressément convenu que les présentes seules entérinent l'intégralité des accords intervenus entre les parties à ce jour.
- 14.2 Les parties conviennent que la nullité de l'une quelconque des stipulations du Bail n'emportera pas nullité de l'intégralité du Bail et les parties s'engagent si une telle nullité venait à être soulevée à négocier de bonne foi pour substituer à la stipulation concernée une stipulation ayant un effet équivalent.




TITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

2. IDENTITE DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1.1 La COMMUNE d'OSNY, représentée par son maire en exercice, Monsieur Jean-Michel LEVESQUE, élu à cette fonction suivant délibération du Conseil municipal en date du 15 octobre 2011, arrivée en Sous -préfecture de Pontoise le 19 octobre 2011, dûment habilité aux présentes par délibération du conseil municipal du 15 octobre 2011 lui donnant délégation de compétences, transmise au contrôle de légalité le 21 octobre 2011 et par décision municipale du 11 septembre 2012, dont des copies demeurent ci-après annexées (Annexe 1).

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »,

D'UNE PART,

ET

1.2 La Société dénommée "LOCAPOSTE", société par actions simplifiées au capital de 15 655 085 euros, dont le siège social est à PARIS (75014), 35-39 Boulevard Romain Rolland, inscrite au répertoire SIREN sous le numéro 479 145 484 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris,

représentée par son Président, la Société Anonyme POSTE IMMO au capital de 2 049 158 711 euros, dont le Siège Social est à Paris (75014), 35-39 Boulevard Romain Rolland, inscrite au répertoire SIREN sous le numéro 428 579 130 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, elle même représentée par Monsieur François DUPUIS, son Directeur Régional Adjoint Ile de France, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Preneur** »

D'AUTRE PART

2 DESIGNATION DE L'IMMEUBLE ET DES LOCAUX LOUES

2.1 Les Locaux Loués sont situés dans un immeuble implanté sur la parcelle cadastrée AP n° 47 sis rue CHARCOT (sans numéro) et se composent de :

- d'un hall d'accueil,



- de 4 bureaux,
- de locaux réservés au personnel, sanitaires, 2 vestiaires,
- un local de stockage

Représentant une surface totale utile de 223,70 m²

ainsi que 2 emplacements de parking situés sur la parcelle dont 1 emplacement PMR, le tout conformément aux plans ci-annexés (Annexe 3) et tels que délimités en rouge sur lesdits plans, que le Preneur déclare parfaitement connaître pour les avoir vus et visités aux fins du Bail.

2.2 Pour l'application des présentes, la « Surface Utile » totale de l'Immeuble s'entend de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) telle que définie tant par l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme que par la Circulaire Equipement n° 90-80 du 12 novembre 1990, calculée au sol, déduction faite des éléments structuraux (poteaux, murs de façade, refends, etc...), de tous les locaux techniques du bâtiment (chauffage, climatisation, locaux EDF, autocommutateurs, etc...), des circulations verticales et des gaines (escaliers, gaines techniques, trémies, machineries d'ascenseur et de monte-charge) et de l'emprise des cloisonnements. A l'inverse, la Surface Utile comprend les circulations horizontales (sas de sécurité, halls, couloirs...) et tous locaux annexes (stockage, locaux informatiques, salles de réunion, espace photocopieurs...).

2.3 En cas de contestation de la surface utile des Locaux Loués par le Preneur, une vérification contradictoire pourra avoir lieu entre le géomètre du Preneur et celui du Bailleur. Cette vérification devra être demandée à peine de forclusion dans les 3 mois suivant la prise d'effet du Bail.

Si le mesurage contradictoire révèle une différence entre les surfaces stipulées au Bail et les mètres carrés ainsi mesurés, supérieure à 2%, le montant du loyer sera ajusté pour le nombre de mètres carrés manquants au-delà de 2% calculés en fonction du montant du loyer indiqué au bail rapporté au m².

Les frais de ce mesurage contradictoire seront à la charge du Preneur sauf si la surface utile ainsi mesurée est inférieure de plus de 2% par rapport à la surface utile indiquée au Bail, auquel cas les frais seront à la charge du Bailleur.

3. DATE DE PRISE D'EFFET

La date de prise d'effet du Bail est fixée **au jour de la mise en service des locaux, celle-ci ne dépendant pas de la volonté exclusive de l'une ou de l'autre des parties.**

Le preneur adressera au bailleur une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception pour indiquer au bailleur ladite date en fonction de la date où le sous-locataire pourra prendre possession des lieux.

La date indiquée dans la notification tiendra alors de plein droit lieu de date d'effet du présent bail sans qu'il soit besoin d'un quelconque avenant, simplement ladite notification demeurera annexée au présent bail.

4. DESTINATION

Les Locaux Loués sont à usage exclusif de locaux commerciaux pour l'exercice des activités du Groupe La Poste dont notamment les missions de La Poste définies par la Loi n° 90-568 du 2 juillet 1990 (service public du courrier, transport et distribution de presse, services de collecte, de transport et de distribution d'objets et de marchandises, prestations relatives aux moyens de paiement et de transport de fonds, aux produits de placement et d'épargne, à la gestion des patrimoines, à des prêts d'épargne logement et à tous produits d'assurances, etc.) et celles qui lui seront conférées par toutes dispositions législatives ou réglementaires ultérieures.

5. LOYER

5.1 Le loyer annuel hors taxes et hors charges est fixé à **35 200€**.

5.2 Le règlement du loyer interviendra auprès du Bailleur à l'adresse suivante :

Mairie ,
Château de Grouchy
Rue William- Thornley
95520 OSNY

6. INDEXATION

L'indice de base pour la première indexation du loyer sera l'Indice National du Coût de la Construction publié par l'INSEE du **1^{er} trimestre 2012, à savoir 1617.**

7. CHARGES

7.1 Le Preneur remboursera au Bailleur les charges et dépenses de toute nature incombant au Bailleur, afférentes aux Locaux Loués, **notamment la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères**. Il acquittera les charges et prestations mises à sa charge par la loi, l'usage des lieux ainsi que les impôts, taxes et redevances existant ou à créer qui sont à la charge du locataire.

7.2 La quote-part des charges afférente aux Locaux Loués correspond au prorata de la surface utile totale des Locaux Loués par rapport à la surface totale de l'immeuble.

7.3 Les charges et dépenses visées à l'Article 8.1 des conditions générales et 7.2 ci-dessus seront acquittées de la façon suivante :

- 7.3.1 **Le Preneur versera, indépendamment du loyer, au 1^{er} octobre de chaque année, après réception d'un avis des sommes à payer, la taxe d'enlèvement d'ordures ménagères.**

8. **TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR**

Le Bailleur autorise expressément le Preneur à réaliser ou faire réaliser les travaux d'aménagement des Locaux Loués dont le descriptif et les plans sont ci après en Annexe 4.

9. **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES / PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES**

10. LES LIEUX LOUES NE SONT PAS SITUES DANS UNE ZONE COUVERTE PAR UN PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES OU PAR UN PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, PRESCRIT OU APPROUVE, OU DANS UNE ZONE DE SISMICITE DEFINIE PAR DECRET EN CONSEIL D'ETAT, EN APPLICATION DES ARTICLES L. 125-5 ET R. 125-23 A R. 125-27 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Il est rappelé que le propriétaire Bailleur a l'obligation, conformément à l'article L.134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, d'annexer au contrat de location le Diagnostic de Performance Energétique prévu par l'article L.134-1 du même code.

L'immeuble loué étant un immeuble neuf, aucun diagnostic n'a été établi.

11. **ELECTION DE DOMICILE ET ADRESSE DE FACTURATION**

- 11.1 Le preneur élit domicile à Poste Immo - Direction Régionale Ile de France, Gestion locative IDF Ouest, 35-39 Bld Romain Rolland, 75618 Paris Cedex 14

11.2 Les factures de loyers et charges seront libellées au nom de Locaposte et adressées pour facturation à Poste Immo - Direction Régionale Ile de France, Gestion locative IDF Ouest, 35-39 Bld Romain Rolland, 75618 Paris Cedex 14. Elles devront obligatoirement mentionner le code immeuble suivant : 950267

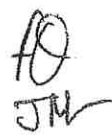
12. **RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES**

Le Bail est constitué des pièces contractuelles suivantes : l'Exposé Préalable, les Conditions Générales, les Conditions Particulières, ainsi que les annexes ci-après :

Annexe n° 1 : Pouvoir du Bailleur

Annexe n° 2 : Pouvoir du Preneur

Annexe n°3 : Plan indiquant les Locaux Loués



Annexe n° 4 : descriptif et plans des travaux d'aménagement

Annexe n°5 : Références du compte bancaire sur lequel les règlements doivent intervenir

Fait à le

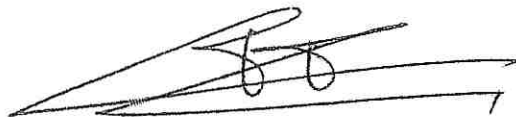
EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX, remis à chacune des Parties qui le reconnaissent

Le Bailleur

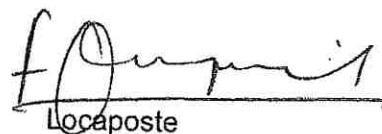
Pour la Commune d'OSNY,

Le Maire,

M. Jean-Michel LEVESQUE



Le Preneur


Locaposte

Direction Régionale POSTE IMMO
Île de France
Case Postale C506
35-39, boulevard Romain ROLLAND
75618 Paris cedex 14

POSTE IMMO

Direction Régionale Ile de France
Gestion de Parc IDF Ouest

Affaire suivie par :

Ophélie THOMAS

T : 01 55 44 51 35

ophelie.thomas@poste-immo.fr

Christian Pereira de Carvalho

T : 01 55 44 51 32

christian.pereira-de-carvalho@laposte.fr

LR/AR 1A0758577864

Objet : Date de prise d'effet

Réf. Immeuble : 950267 – OSNY 2

47 rue du Dr Charcot – 95520 OSNY

Monsieur le Maire de la Ville d'OSNY
Hôtel de Ville
Château de Grouchy – rue William Thornley
95520 OSNY

PARIS, le 16 octobre 2014

Monsieur Le Maire,

Par la présente, je vous prie de prendre acte de la date d'effet du bail fixée au 18 novembre 2014, conformément à l'article 3 - Date de Prise d'Effet du Bail.

Cette date indiquée tient lieu de notification de date d'effet du présent bail sans qu'il soit besoin d'un quelconque avenant.

Cette notification restera annexée au présent bail.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Locataire

POSTE IMMO
Gilles LAGRAVE
Directeur Régional
ILE DE FRANCE

Le Bailleur



P/ le MAIRE
M. C. PINQUET
Adjoint au maire délégué
aux Affaires générales,
sécurité, aux ressources humaines
et aux commissions de sécurité

14 NOV. 2014

Direction régionale Ile de France

35-39, boulevard Romain Rolland – CP C506 – 75618 Paris Cedex 14 - siret 428.579.130.00140

Adresse de visite : 25 Boulevard Romain Rolland - 75014 Paris - Tél. : 01 55 44 51 83.

Poste Immo

Société Anonyme au capital de 1.471.158.000 euros, dont le siège est établi au 35-39, boulevard Romain Rolland - 75618 PARIS CEDEX 14

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 428 579 130 RCS Paris

Tél. : 01 55 44 52 00 - Fax : 01 55 44 52 02 - www.poste-immo.fr

OPERATION : AGENCE POSTALE, 69 A rue Aristide Briand – OSNY**Date : 23/10/2015****Heure: 9H30****Lieu : Mairie d'Osny****COMPTE-RENDU REUNION – BAIL COMMUNE / LA POSTE****Fin de garantie parfait achèvement – responsabilités**

Etaient présents	RESPONSABLE	☎	TELECOPIE	ADRESSE E-MAIL	P	Co RDV
MAIRIE D'OSNY						
Château de Grouchy Rue William Thornley – BP 14 95 520 OSNY						
<u>DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES</u>	M.POLAKOWSKI Directeur des services techniques	01.34.25.42.42		p.polakowski@ville-osny.fr	X	
	M.BAUDOIN Adjoint division bâtiments	01.34.25.42.32 06.73.79.01.48		v.baudoin@ville-osny.fr	X	
<u>SERVICE JURIDIQUE</u>	Mme PERES Juriste	01.34.25.			X	
<u>LA POSTE</u>	Mme LASSALLE Directrice des projets la poste 95	06.69.35.50.85			X	
	M. CHARTIER Directeur d'établissement poste Pontoise-Osny	06.67.18.28.30			X	
	M. LECAS Inspecteur de parc poste immo				X	
	M. RAHMANI Contrôleur des sites DAST idf ouest				X	
	M. ROBERT Responsable immo la poste	01.46.14.31.38			X	

	Date		Prise en charge
PREAMBULE			
- La nouvelle agence postale a été réceptionné le <i>12 septembre 2014</i> - Constat des lieux après travaux le <i>12 septembre 2014</i> - Attestation de mise à disposition des locaux du <i>15 septembre 2014</i> <u>Ouverture publique nouvelle agence postale</u> : le <i>18 novembre 2014</i>	12/09/2014 12/09/2014 15/09/2014 18/11/2014		
FIN DE LA G.P.A (garantie parfait achèvement) / responsabilités			
- Les représentants de poste immo ont souhaité se réunir avec la commune pour évoquer la fin de garantie de parfait achèvement de l'agence postale (ouverte au public en novembre 2014) et les responsabilités de chacun pour l'entretien et la maintenance des divers équipements techniques et fonctionnels du site. <u>Rappel</u> : - Bail commercial signé entre les deux parties en date du 22/12/2012 - Se référer à l'article 10.3 du document « entretien – réparations » <u>Lors de la présente réunion, il a été convenu ce qui suit</u> : Les représentants de la poste prendront à leur charge la gestion, l'entretien et la maintenance des équipements suivants : - B.A.E.S (blocs autonomes d'éclairage de sécurité) - Maintenance et entretien du système de sécurité incendie sur site et de ses équipements associés (centrale incendie, déclencheurs manuels, extincteurs, etc...) - Maintenance et entretien de la porte automatique ainsi que le rideau motorisé - Gestion des fluides et des équipements associés comprenant les contrats énergies (contrats E.D.F, eau, etc...) - Maintenance et entretien C.V.C (chauffage, ventilation) ainsi que les équipements associés (chaudière, système de chauffage par le sol, entretien système de ventilation double flux, ect...) La commune d'Osny prendra à sa charge : - La maintenance et l'entretien des espaces verts (îlot paysager devant l'établissement et coursive arrière) - La maintenance et l'entretien des toitures terrasses - Autre point abordé pendant la réunion : - La poste informe la commune que la boîte aux lettres située au niveau de la gare sera installée devant la nouvelle agence postale - La poste redemande à la commune la possibilité d'installer des bornes anti-effraction devant le G.A.B. L'avis de la commune est toujours favorable sous réserve de recevoir un plan d'implantation des bornes (celles-ci seront installées par la régie voirie à réception du plan d'implantation)	23/10/2015 23/10/2015 23/10/2015 23/10/2015 23/10/2015 23/10/2015 23/10/2015 23/10/2015 23/10/2015 23/10/2015 23/10/2015		Poste Poste Poste Poste Poste Commune Commune Poste Commune

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE***Liberté
Égalité
Fraternité*Ce QR Code peut servir à vérifier
l'authenticité des données contenues
dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 27 décembre 2024

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

95520 OSNYCode parcelle :
000-AP-47

Parcelle(s) : 000-AP-47, 95520 OSNY

1 / 4 pages

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? ☐ Oui ☒ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

 **Le Maire**

JM. LEVESQUE

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL



ARGILE : 1/3

- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition faible : La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Il est conseillé, notamment pour la construction d'une maison individuelle, de réaliser une étude de sols pour déterminer si des prescriptions constructives spécifiques sont nécessaires. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.



Parcelle(s) : 000-AP-47, 95520 OSNY

ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 7

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1503998A	07/08/2014	08/08/2014	03/03/2015	04/03/2015
INTE9400539A	05/08/1994	05/08/1994	15/11/1994	24/11/1994
INTE9400539A	07/08/1994	08/08/1994	15/11/1994	24/11/1994
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE0808037A	02/10/2007	02/10/2007	31/03/2008	04/04/2008

Sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE2122515A	01/07/2020	30/09/2020	27/07/2021	31/08/2021

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999