



*Contrat de Location
du
Domaine Privé Communal*

portant sur des locaux à usage de bureaux et d'accueil de public situés:

24 rue Bayart

Entre les soussignés :

Monsieur Bernard HAESBROECK, Maire d'Armentières, agissant au nom et pour le compte de la Ville d'ARMENTIERES par délibération n°DE 23. en date du 30 mars 2023.

désigné ci-après le « bailleur »

Et Monsieur Frédéric ROUVIERE, Directeur Général de l'Association La Sauvegarde du Nord.

Désignée ci-après le « preneur »

Exposé

Le bailleur loue et donne à bail à l'Association la Sauvegarde du Nord, qui accepte expressément les lieux ci-après désignés.

Aussi bien et afin de fixer les clauses et conditions de cette location, les parties sont-elles convenues de ce qui suit.

Il prendra effet le 2023.

Convention :

Le bailleur donne bail à l'Association La Sauvegarde du Nord, représentée par Monsieur Frédéric Rouvière qui accepte les locaux au sein de l'immeuble bâti sis à Armentières, 24-28 rue Bayart.

Le bâtiment sera occupé partiellement pour une surface d'environ 500 m². Des travaux de séparation de bâtiment et d'aménagement liés à l'installation de l'association sont prévus et seront à la charge exclusive du preneur.

Les locaux comprendront après travaux :

- Une entrée sous porche avec un élévateur d'une superficie de 28 m²
- 5 bureaux d'une superficie comprise entre 9 et 17 m²
- un espace accueil d'une superficie de 150 m²
- 3 salles de réunion d'une superficie comprise entre 18 et 50 m²
- 1 pièce bagagerie de 25 m²
- 6 espaces sanitaires
- 2 cuisines et une pièce repas de 18 m²
- 1 local vestiaire de 18 m²

Les locaux sont à usage principal de bureau et d'accueil de public.

Ces locaux englobent la totalité du bâtiment sis 24 rue Bayart, cadastré CT210 et une partie du bâtiment sur la parcelle CT84, réparti conformément au plan annexé au présent contrat.

Les présents locaux sont utilisés et soumis à la réglementation des établissements recevant du public tels que définis à l'article L. 123-1 du code de la construction et de l'habitation. Le preneur s'engage à

déposer les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation des travaux et à l'accueil du public (réglementation accessibilité et sécurité incendie).

Les clauses et conditions de cette location sont fixées comme suit étant précisé que les droits et obligations des parties contractantes sont réglées conformément aux dispositions du Code Civil et des lois en vigueur et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

Durée de la présente location :

Le présent contrat est conclu pour une durée de cinq années entières et consécutives. Il commencera à courir le 2023 pour finir le 2028, sauf résiliation anticipée reconnue au profit du Preneur au paragraphe ci-après «Résiliation».

Le loyer :

La présente location est acceptée moyennant un loyer principal annuel de 7€/m² hors charges.

Le loyer sera payable mensuellement sur appel de facturation de la ville d'Armentières.

Il est précisé que le loyer et les charges seront payés à Monsieur le Trésorier Municipal de la Ville d'Armentières.

Charges, impôts et taxes :

Toutes les impositions ou contributions de quelque nature qu'elles soient, ainsi que les charges ou taxes locales et autres, prévues ou imprévues, qui auraient rapport aux locaux loués, sont à la charge du BAILLEUR, à l'exception de celles énumérées par le décret n°87-713 du 26 août 1987 maintenu en vigueur par l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 qui lui seront remboursées par l'occupant.

Les charges relatives aux consommations d'eau, d'électricité et de gaz, payées annuellement par le locataire, seront calculées sur la base des factures constatées en fin d'année et établies au prorata de la surface du bâtiment occupée par le locataire.

Le locataire versera en remboursement une fraction du montant de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères correspondant au bien pris à bail. Le calcul du montant du remboursement se fera au prorata de la surface du bâtiment occupée par le locataire.

Révision du loyer :

A la demande du bailleur, formulée trois mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le loyer pourra être révisé tous les ans au début de chaque période annuelle, en fonction de la valeur locative des locaux similaires, étant précisé que la variation ainsi constatée ne saurait excéder celle de l'indice des loyers des activités tertiaires publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), l'indice de base-départ étant le dernier publié au jour de la prise d'effet du bail, soit celui du premier trimestre 2022 (120,73).

Résiliation :

En outre, le présent bail pourra être résilié à tout moment et pour quelque cause que ce soit à la volonté seule du Preneur, à charge pour lui de prévenir le propriétaire par lettre recommandée, six

mois à l'avance. La date de délivrance du congé est celle de la première présentation de la lettre recommandée par le service postal.

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

Assurances :

Le Preneur doit contracter une police d'assurance pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la présente location.

Risques naturels miniers et technologiques :

La commune de situation des biens loués est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques. En conséquence, conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement, un état des servitudes « risques » et d'information sur les sols, aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols et risques naturels, miniers et technologiques établi sous la responsabilité du bailleur est ci-annexé après mention. Le Bailleur déclare que le bien n'a pas donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle, minière ou technologique depuis qu'il est propriétaire du bien et qu'il n'a pas été informé d'une telle indemnisation antérieure lors de l'acquisition du bien.

Les obligations du bailleur :

- a) Le bailleur s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans des conditions propres et en assurer la parfaite sécurité et la salubrité.
- b) Il assurera au preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail.
- c) Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues à l'article 1720 du Code Civil.
- d) Il s'engage à accomplir les obligations qui lui incombent dans le cadre des dispositions des articles L. 1314-1 à L. 1334-13 ainsi que des articles R. 1134-1 à R. 1334-29 du code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb ou d'amiante dans les immeubles bâtis.
- e) Conformément aux dispositions de l'article 1719-2 du code civil, le bailleur s'oblige à effectuer à ses frais les travaux de mise aux normes qui résulteraient d'un changement de législation ou de réglementation, sauf dans l'hypothèse où lesdits travaux seraient en lien direct avec l'activité du Preneur.

Les obligations du preneur :

- a) Il sera tenu de procéder aux réparations locatives ou de menu entretien telles qu'elles sont définies par l'article 1754 du Code Civil et la liste publiée en annexe du décret n°87-712 du 26 août 1987.
- b) Il souffrira que le BAILLEUR fasse effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la location quelque inconvénient qu'elles lui causent.

Si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le PRENEUR aura été privé.

c) Il devra laisser visiter les lieux loués par le BAILLEUR, au moins une fois par an, pendant toute la durée du bail afin de s'assurer de leur état.

Il devra, également, les laisser visiter, en cas de mise en vente, aux jours et heures qui seront fixés en accord avec le bailleur.

Election de domicile :

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, les parties élisent domicile :

- le bailleur en l'Hôtel de Ville d'Armentières
- le preneur dans les lieux loués.

Fait à ARMENTIERES en cinq exemplaires,
Le

Le bailleur,

Monsieur Bernard HAESBROECK

Maire d'Armentières

Signature précédée de la mention manuscrite

« Lu et approuvé »

Le preneur,

Monsieur Frédéric ROUVIERE

Directeur général de l'association La Sauvegarde du Nord

Signature précédée de la mention manuscrite

« Lu et approuvé »