

BAIL CIVIL À DURÉE DÉTERMINÉE

Le présent bail civil est conclu, en application des articles 1708 à 1762 du code civil, entre les soussignées :

La Ville de Paris représentée par M. Anthony BRIANT, Sous-Directeur de la Direction du Logement et de l'Habitat, domicilié professionnellement au centre administratif situé au 95 avenue de France à Paris 13^{ème}, agissant au nom et pour le compte de Madame Anne HIDALGO, Maire de Paris, elle-même habilitée par délibération du Conseil de Paris en date du 3 juillet 2020 et en vertu d'une délégation de signature de Madame la Maire de Paris, prévue par un arrêté municipal du 05 octobre 2021 (publié au Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris en date 12 octobre 2021),

Ci-après dénommée **le bailleur**, d'une part

&

L'association BASKET Paris 14 dont le siège est situé 8 place de l'Amphithéâtre 75014 PARIS (SIRET 812 230 647 00016) représentée par Monsieur Arthur ORIOL, Président de l'association,

ci-après dénommée le preneur, d'autre part.

Préalablement à la convention, objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

La Ville de Paris est propriétaire de la parcelle 52-54 rue Raymond Losserand à Paris 14^{ème}. Ces locaux ont vocation à être démolis dans le cadre de la réalisation d'une opération de logements sociaux.

Dans l'attente de la réalisation du projet de logement social, il est proposé de mettre ses locaux à disposition de l'association « BASKET Paris 14 » dans le cadre d'un bail civil à durée déterminée. Ces locaux doivent permettre à l'association d'y établir ses bureaux et son siège social, l'association devant libérer les locaux qu'elle occupe dans le 14^{ème}.

Ceci étant exposé, il est conclu le présent bail civil à durée déterminée.

Article premier : Objet

Le bailleur consent au preneur qui l'accepte, la location des locaux ci-après désignés.

Article 2 : Désignation des locaux loués

Les locaux mis à disposition objets de la présente convention sont situés 52-54 rue Raymond Losserand à Paris 14^e et comprennent un bâtiment en préfabriqués de 77 m² utiles, une cour, et des locaux annexes, la parcelle s'étendant sur 190 m² de surface au total. Les locaux se composent de 3 bureaux, d'une grande pièce de type salle de réunion ou salle polyvalente, d'un WC/coin cuisine, d'un local d'archivage et d'un dégagement, conformément au plan joint.

Le preneur déclare en avoir parfaite connaissance pour les avoir visités

Article 3 : Etat des lieux loués

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

Un état des lieux, dressé contradictoirement entre les parties, est annexé au présent bail.

Article 4 : Point de départ et durée du bail

Le présent bail est conclu à compter du [...] et ce jusqu'au 31 décembre 2023.

Le preneur peut donner congé à tout moment, sans qu'il lui soit nécessaire de motiver sa décision, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, en respectant un délai de préavis de 6 mois.

Article 5 : Usage des locaux loués

Le preneur est autorisé à utiliser les lieux loués pour y exercer exclusivement les activités suivantes : bureaux, siège social.

Les parties constatent ainsi que les locaux ne sont pas affectés à un usage exclusivement professionnel. En conséquence, elles déclarent que le régime des baux professionnels prévu par les dispositions de l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 n'est pas applicable à la présente location.

Les activités ouvrant droit au régime des baux commerciaux application de l'article L.145-1 et suivants du Code de commerce ne sont pas autorisées. Les parties déclarent de ce fait qu'il n'est aucunement dans leur intention de soumettre ce bail aux dispositions du Code de commerce.

Article 6 : Loyer et charges

La valeur locative de marché des lieux loués est estimée à 11 280 € par an.

Compte tenu de l'intérêt général parisien de l'activité prévue à l'article 5, le présent bail est toutefois consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 3600 € hors charges que le preneur s'engage à verser annuellement à terme échu à la Direction régionale des Finances publiques d'Ile de France et de Paris dont les locaux sont situés 92 rue Réaumur, à Paris (2^{ème}).

L'octroi de l'aide en nature de 7 680 € qui résulte de la différence entre le loyer annuel de 3600 € et la valeur locative évoquée ci-dessus, a été autorisé par délibération 2022 DLH 80 du Conseil de Paris en date des 22, 23, 24 et 25 mars 2022.

Les parties conviennent que ce loyer augmentera chaque année le 1^{er} mars en proportion de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques pour le 1^{er} trimestre. La première révision interviendra au 1^{er} mars 2023. L'indice pour le 3^{ème} trimestre de l'année 2022 servira de base pour ces révisions.

En outre, le preneur s'acquittera, en sus du loyer, des charges récupérables définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987. Ces charges seront payées annuellement sur la base des dépenses constatées.

Article 7 : Entretien des locaux loués

Le preneur est tenu d'effectuer les réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 afin de maintenir constamment en bon état les locaux loués.

Les travaux rendus obligatoires par des prescriptions réglementaires ou législatives en matière d'hygiène et de sécurité sont à la charge du preneur, dès lors qu'ils sont liés à son activité, à son organisation et à son fonctionnement.

Le preneur est enfin responsable des réparations qui deviendraient nécessaires à la suite de dégradations résultant de son fait propre, de celui de ses salariés ou de ses usagers.

Les autres travaux d'entretien et de réparations sont à la charge du bailleur.

Le bailleur effectue dans l'immeuble tous travaux à sa charge en application du présent article sans que le preneur puisse demander une quelconque indemnisation, alors même que, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, ces réparations dureraient plus de 21 jours.

En vue de la réalisation de ces travaux ou lorsque des investigations sont menées par le bailleur pour rechercher l'origine de fuites, de fissures ou de désordres de toute nature, la dépose des coffrages, installations et décorations mis en place par le preneur ainsi que leur réinstallation sont à la charge de ce dernier.

Après en avoir été préalablement informé, le preneur est tenu de laisser pénétrer en tous temps dans les locaux loués les agents et les mandataires du bailleur, et notamment ses architectes, entrepreneurs ou ouvriers dans le but de s'assurer de l'état de l'immeuble, de l'entretenir et de le réparer.

Article 8 : Conditions générales d'utilisation

Le preneur a l'obligation :

- de faire son affaire du gardiennage et de la surveillance des lieux loués, le bailleur ne pouvant, en aucun cas et à aucun titre, être tenu pour responsable des vols, détournements ou autres actes à caractère délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les locaux ;
- de ne commencer son activité dans les lieux loués qu'après avoir obtenu les éventuelles autorisations administratives qui sont nécessaires à son exercice ;
- de se conformer aux lois et réglementations en vigueur liées à l'exercice de l'activité autorisée dans les lieux, à son organisation et à son mode de fonctionnement et notamment celles relatives aux établissements recevant du public ;
- de respecter la tranquillité des autres occupants de l'immeuble ;
- de laisser le passage libre dans les parties communes de l'immeuble, cours intérieures, galeries, couloirs et trottoirs sans les embarrasser ou les occuper même temporairement ;
- de veiller au respect de la limite de charges des planchers afin de ne pas compromettre la solidité des structures de l'immeuble ;
- de n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de respecter les règles de la législation en vigueur pour la pose d'enseigne, de climatiseur et de manière générale pour toute modification de l'aspect extérieur de l'immeuble.

Article 9 : Assurances

Le preneur doit s'assurer auprès d'une société d'assurances notoirement solvable, contre les risques d'incendie, d'explosions, contre la foudre, les bris de glace, le dégât des eaux, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Il paiera les primes y afférentes et devra en justifier à première demande du bailleur, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait aux autres occupants de l'immeuble.

Il devra déclarer au bailleur tout sinistre intervenu dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Article 10 : Abonnements

Le preneur fait son affaire personnelle de tous abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunication ou autre qui sont à sa charge exclusive.

Article 11 : Caractère personnel de la location

Le bail est consenti par le bailleur au preneur à titre personnel.

En conséquence, le preneur ne peut :

- ni céder, en totalité ou en partie, les droits qu'il détient du présent bail ;
- ni sous-louer les lieux ou les mettre à disposition d'un tiers, que ce soit à titre temporaire ou permanent, en totalité ou en partie, à titre gratuit ou onéreux.

Article 12 : Résiliation aux torts du preneur

En cas de non-respect par le preneur des conditions du présent bail, la location prend fin de plein droit après mise en demeure restée infructueuse pendant un mois en ce qui concerne l'obligation d'assurance et durant deux mois dans les autres cas.

Article 13 : Fin du bail

Au terme du bail, quelle qu'en soit la cause, le preneur devra remettre les lieux en bon état, libres de toute occupation, vidés de tous meubles, nettoyés et débarrassés, et restituer les clés sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnisation.

Un état des lieux contradictoire sera effectué lors de la restitution des locaux. En cas de dégradation, la remise en état sera à la charge du preneur.

En cas de poursuite de l'occupation, après la fin de la location, le preneur sera redevable d'une indemnité d'occupation d'un montant de 100 euros par jour qui sera exigible immédiatement.

Annexe au présent bail :

- Plan des locaux loués
- Etat des lieux
- Dossier de diagnostic technique

Fait à Paris en 2 exemplaires, l'un destiné au preneur, l'autre au bailleur dont chaque page a été paraphée le

Le preneur

Le bailleur
Pour la Maire de Paris
et par délégation