

DEPARTEMENT  
**ESSONNE**CANTON  
**ARPAJON**COMMUNE  
**BRUYERES-LE-CHATEL****N° D2023/45****DECISION DU MAIRE****Le Maire de la Commune de BRUYERES-LE-CHATEL,****VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2122-21 et suivants,**VU** la délibération du Conseil Municipal n°DCM2020/18 du 10/06/2020, portant délégations d'attributions du Conseil municipal au Maire en application de l'article L.2122-22 du CGCT, pour décider « de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans »,**VU** la proposition de bail professionnel entre la Ville de Bruyères-le-Châtel et la SAS MINHIBOUX portant sur la location d'un local et d'un espace extérieur dédié au jeu des enfants, au sein du bâtiment dénommé « L'Espace Les Sources » sis 34 rue de la Libération – 91680 BRUYERES-LE-CHATEL afin d'y exercer une activité de « micro-crèche » privée proposant l'accueil de jeunes enfants,**VU** la nécessité d'établir un bail afin de fixer les obligations de chacune des parties,**DECIDE****Article 1 :** De signer le bail professionnel entre la Ville de Bruyères-le-Châtel et la SAS MINHIBOUX portant sur la location d'un local et d'un espace extérieur dédié au jeu des enfants, au sein du bâtiment dénommé « L'Espace Les Sources » sis 34 rue de la Libération – 91680 BRUYERES-LE-CHATEL afin d'y exercer une activité de « micro-crèche » privée proposant l'accueil de jeunes enfants, pour un montant mensuel hors charges de 2 105 € (deux-mille-cent-cinq euros) pour une durée de 12 (douze) ans à compter du 01/07/2023.**Article 2 :** D'autoriser Monsieur Le Maire à prendre toutes dispositions nécessaires à l'application et à la poursuite de la présente décision et notamment à signer toutes pièces en la matière.**Article 3 :** La Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution de la présente décision qui sera :

- transmise au représentant de l'Etat,
- transmise au conseil municipal lors d'une prochaine séance.

*Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte. En outre, il informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.*

Date de publication : **30 JUIN 2023**Fait à Bruyères-le-Châtel, le 29 juin 2023,  
Le Maire,  
Pour le Maire empêché,  
Le 1<sup>er</sup> adjoint,

Joël PÉROT

**REÇU EN PREFECTURE**

le 30/06/2023

Application agréée E-legalite.com

## BAIL PROFESSIONNEL

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

La commune de BRUYERES-LE-CHATEL, sise 2 rue des Vignes – 91680 – représentée par Monsieur Thierry ROUYER, agissant en qualité de Maire, dument habilité décision n° D2023/45 du 29/06/23,

Ci-après dénommée " **le bailleur** ",  
D'UNE PART,

**et**

La SAS Minhiboux Bruyères, domiciliée 34 rue de la Libération, 91680 BRUYERES-LE-CHATEL, identifiée auprès de l'INSEE sous le numéro SIRET 843 626 581, présidée par la SAS MICROSTARS, elle-même représentée par Monsieur Jean-Charles Benoist d'Anthenay,

Ci-après dénommée " **le preneur** ",  
D'AUTRE PART,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent bail, au preneur qui les accepte, les locaux ci-après désignés.

### Désignation et consistance des locaux loués

Le présent bail porte sur un local de 151,48 m<sup>2</sup> ainsi qu'un espace extérieur dédié au jeu des enfants, au sein du bâtiment dénommé « L'Espace Les Sources » sis 34 rue de la Libération – 91680 BRUYERES-LE-CHATEL. La partie louée, située au premier étage, est accessible depuis la rue par une rampe conforme aux norme d'accessibilité permettant l'utilisation du local en crèche.

Le preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent bail un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

### Article 1 : État des lieux

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au preneur et sera annexé aux présentes. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. En fin de bail, lors de la restitution des clés par le preneur, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties.

### Article 2 : Destination

Le preneur utilisera les lieux loués pour y exercer une activité de « micro-crèche » privée proposant l'accueil de jeunes enfants selon les modalités prévues par la réglementation applicable.

Le preneur ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, l'usage ci-dessus, ni changer la nature des activités exercées dans ces locaux sans l'accord exprès et écrit du bailleur.

Les activités du preneur ne devront donner lieu à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres preneurs ou propriétaires exploitant les locaux voisins, le preneur devra faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au bailleur, de manière

que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

### **Article 3 : Occupation - jouissance**

Le bailleur s'engage à :

1. Assurer au preneur la jouissance paisible des locaux loués ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres preneurs ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du preneur.
2. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le preneur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
3. Remettre gratuitement une quittance au preneur lorsqu'il en fait la demande.
4. Délivrer un reçu dans tous les cas où le preneur effectue un paiement partiel.

Le preneur s'engage à :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
2. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au bail.
3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du bail dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
4. Prendre à sa charge les frais de consommation de chauffage, eau, électricité, gaz et tout autre fluide. Les contrats correspondants devront être pris au nom du preneur.
5. Prendre à sa charge l'entretien courant des locaux, des équipements mentionnés dans le bail et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
6. Ne pas céder le bail de location, ni sous-louer le local sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du bail principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.
7. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués et des travaux nécessaires aux activités décrites à l'article 2 du présent bail, les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil étant applicables à ces travaux.
8. Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le preneur. En cas de méconnaissance par le preneur de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le preneur puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés.  
Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local et des usagers du bâtiment, le bailleur pourra exiger, aux frais du preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.
9. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de preneur : incendie, dégât des eaux, ... et en justifier au bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année.
10. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au preneur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz, ...) et en justifier à première demande du bailleur.

11. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail de location ; conformément à l'article 1724 du code civil si ces réparations durent plus de 21 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.

12. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

13. Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location, deux heures par jour, au choix du bailleur, sauf les samedis, dimanches et les jours fériés et dans la mesure du possible en dehors des horaires de fonctionnement de la crèche, à la condition toutefois de respecter un délai de prévenance de 24 heures pour toute programmation de visite.

14. Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le preneur devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.

15. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

#### **Article 4 : Durée**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 12 ans, qui commence à compter du 01/07/2023 pour se terminer le 30/06/2035.

#### **Article 5 : Résiliation anticipée**

Le présent bail pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- par le bailleur : à l'expiration du bail, en prévenant le preneur 6 mois à l'avance,
- par le preneur : à tout moment, en respectant un délai de préavis de 6 mois.

#### **Article 6 : Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel de 2 105 € (deux mille cent-cinq euros) hors charges. Le premier loyer sera payé le 01/07/2023 puis tous les premiers de chaque mois. Le loyer n'est pas soumis à la TVA.

#### **Article 7 : Révision**

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du bail selon l'indice des loyers d'activités tertiaires. L'indice de référence est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022. La moyenne à prendre en compte lors de chaque révision sera celle du même trimestre de chaque année.

#### **Article 8 : Paiement du loyer**

Le paiement des loyers et des charges se fera au domicile du bailleur.

Si le preneur en fait la demande, le bailleur lui remettra une quittance, portant le détail des sommes versées en distinguant le loyer et les charges. Dans tous les cas où le preneur effectue un paiement partiel, le bailleur sera tenu de lui délivrer un reçu.

#### **Article 9 : Dépôt de garantie – cautions**

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le preneur versera la somme de 4 210 € (quatre mille deux-cent-dix euros), représentant deux mois de loyer en principal. En cas de révision du loyer, le dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions. Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du preneur. Il sera restitué au preneur en fin de jouissance, dans le mois suivant l'envoi par le syndic du relevé des comptes de charges de la période intéressée, déduction

faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du preneur. En aucun cas, le preneur ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

#### **Article 10 : Clause résolutoire et clauses pénales**

Le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au bailleur à chaque période convenue ;
- en cas de non versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au bail ;
- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ;
- en cas d'inexécution de l'une des conditions essentielles du présent bail, notamment la violation de la destination des lieux loués prévue au bail.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le preneur devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1. En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le preneur supportera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.
2. Si le preneur déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

#### **Article 11 : Solidarité et indivisibilité**

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre la SAS Minhiboux Bruyères et la SAS Microstars. Par ailleurs, le preneur s'engage à faire connaître au bailleur toute modification des statuts de la société.

#### **Article 12 : Élection de domicile**

Pour l'exécution du présent bail, le bailleur élit son domicile en sa demeure et le preneur en son siège social.

Fait à Bruyères-le-Châtel, le 29/06/2023 en 2 exemplaires.

Signature des parties précédée de la mention manuscrite " Lu et approuvé " .

Pour le preneur, la SAS Minhiboux Bruyères,  
Son Président la SAS Microstars,  
Représentée par Jean-Charles Benoist d'Anthenay

Pour le bailleur,  
Thierry ROUYER  
Le Maire



*Pour le Maire empêché  
le 1<sup>er</sup> adjoint  
Joël PEROT*

Page 4 sur 4

REÇU EN PREFECTURE

le 30/06/2023

Application agréée E-legalite.com