

DÉLIBÉRATION DU COMITE DEPARTEMENTAL

Séance du 19 juin 2023

L'an deux mil vingt-trois, le dix-neuf du mois de juin à dix heures, se sont réunis dans les locaux du SDEY à Migennes, les membres du Comité Départemental du Syndicat Départemental d'Énergies de l'Yonne sous la présidence de Monsieur Jean-Noël LOURY, Président du SDEY, dûment convoqués le douze juin deux mil vingt-trois.

Présents : Daniel ALLANIC - Jacques BALOUP - Gilles BONNEAU (suppléant d'Alexandre BOUCHIER) - Patrick BUTTNER - Laurent CHAT - Rémy CLERIN - Claude DEPUYDT - Jean DESNOYERS - Grégory DORTE - Emmanuel DUCHE - Michel FOURREY - Rémi GAUTHERON - Jean-Luc GIVORD - Bernard HARCHEN - Jean-Luc KLEIN - François LECESTRE (suppléant de Philippe LENOIR) - Jean-Luc LEGER - Jean LESPINE - Jean-Noël LOURY - Philippe MAILLET - Claude MAULOISE - Robert MESLIN - Joël NAIN - Patrick OFFREDI - Michel PANNETIER - Michel PAPINAUD - Jean-Luc PREVOST - Sylvain QUOIRIN - Hervé RATON - Gilles SACKPEY - Richard ZEIGER

Absents : Patrice CHASSERY - Jérôme DELAVault - Guillaume DUMAY - Frédéric GUEGUEN - Jorge GUILHOTO - Jacky GUYON - Didier IDEs - Michaël LAVENTUREUX - Véronique MAISON - Gérard MICHAUT - Lionel MION - Denis POUILLOT - Chantal ROYER - Sylvain SABARD - Sébastien SABOURIN

Le secrétariat de séance a été assuré par Monsieur Gilles BONNEAU

Nombre de Membres en exercice :	46
Nombre de Membres présents :	31
Nombre de suffrages exprimés :	24
Votes Pour :	24
Votes Contre :	-
Abstentions :	-
Ne prennent pas part au vote	07

N° 49/2023

Objet : Renouvellement du bail pour les locaux du 1bis, avenue Foch - SEM Yonne Energie

Lors de sa séance du 15 mars 2017, le comité a donné l'autorisation au Président de signer une convention de mise à disposition de biens avec la SEM Yonne Energie pour permettre à cette dernière d'exercer son activité.

Le bail actuel de la SEM est arrivé à échéance et il convient de conclure un nouveau bail.

En principe, le bail dérogatoire est conclu pour une durée déterminée et il **cesse automatiquement** à la date prévue dans le contrat.

Toutefois, si le locataire est **toujours dans les lieux un mois** après la fin du bail, sans opposition du propriétaire, il bénéficie alors d'un nouveau bail. Ce bail sera **automatiquement** un bail commercial.

Le nouveau bail sera conclu pour une période de 108 mois à compter du **1^{er} janvier 2023** selon les dispositions L2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

Le loyer annuel est fixé à 9.75€ du mètre carré soit 8 403€ par an (71.82 x 9.75 x 12) **dont 7 200€ nets de loyer et 1 203€ de provisions pour charges la première année.**

Le loyer sera révisé annuellement en fonction de l'indice I.L.A.T.

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié le

ID : 089-200047181-20230619-DE49_2023-DE

Le montant de provisions sera réévalué chaque année en fonction des dépenses réellement constatées et proratisées.

Après en avoir délibéré, le comité départemental, à l'unanimité, les membres du conseil d'administration de la SEM Yonne Energie ne prenant pas part au vote :

- **Autorise** le 3ème Vice-Président à signer les documents correspondants.

Fait et délibéré en séance

Le 19 juin 2023

Le Président

Jean-Noël LOURY

BAIL COMMERCIAL

ENTRE

Le Syndicat D'Energies Départemental de l'Yonne (SDEY) dont le siège social est situé au 4 Avenue Foch 89000 AUXERRE, et représenté par Monsieur Philippe Maillet en vertu de la délibération N° /2023 en date du 19 juin 2023, ci-après dénommé « le bailleur » ou le Syndicat, ou SDEY,

ET

La SEM YONNE ENERGIE une SEM dont le siège social est situé au 4 Avenue FOCH 8900 AUXERRE, et représenté par Jean-Noël LOURY; Président Directeur Général, habilité par délibération du conseil d'administration en date du 20 octobre 2020, ci-après dénommé « le preneur » ou la SEM,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur est propriétaire du bien immobilier désignés ci-après.

Les parties se sont rapprochées afin de conclure le présent bail portant sur ce bien, qu'elles ont convenues de soumettre au statut des baux commerciaux prévu par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, et à titre supplétif, aux dispositions du Code civil sur les contrats de louage.

Le bailleur donne en location le local ci-après désigné au preneur, qui accepte les conditions suivantes :

Article 1 : Désignation des locaux

Le local loué à destination de bureau se situe à l'adresse suivante : 1 bis Avenue Foch 89000 AUXERRE.

Il est ainsi décrit par les parties : la SEM est autorisée à occuper des locaux domiciliés 1 bis avenue Foch, 89 000 Auxerre, soit 71.82 mètres carrés appartenant au SDEY, afin de lui permettre d'y exercer son activité. Ces moyens regroupent des locaux meublés.

Le bien loué ne fait l'objet d'aucune hypothèque ou d'aucune servitude résultant de la situation des lieux, de la loi ou des dispositions relatives à l'aménagement urbain.

Article 2 : Destination des Locaux

Les locaux sont destinés à l'usage de bureau et comprennent une entrée et un couloir desservant, 3 bureaux avec fenêtres donnant sur l'extérieur, une salle de réunion sans fenêtre sur l'extérieur, une salle de bain et un WC.

Le bien sera loué pour l'usage commercial uniquement.

Le preneur est autorisé à y exercer toute activité commerciale, industrielle ou artisanale.

En cas de changement d'activité au cours du bail, le preneur devra en informer le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception selon les conditions fixées par les articles L.145-47 et suivants du Code de commerce.

Le Preneur déclare bien connaître le Bien pour l'avoir vu et visité. Aucune erreur dans la désignation ou dans la composition du Bien ne pourra donner lieu à recours ou réclamation de la part du Preneur.

Article 3 : Durée du bail

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf ans (108 mois), et prend effet à compter du **1^{er} janvier 2023**.

Au terme de cette durée, le bail ne cessera que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement. A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail se prolongera tacitement au-delà du terme fixé par le contrat et pour une durée indéterminée. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le Preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'un période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

La Bailleur a la même faculté, dans les formes et délai de l'article L. 145-9, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-1, L. 145-21, L.145-23-1 E l.145-24.

Article 4 : Loyer, charges et Révision

4.1 Loyer :

La première année, conformément à l'article 293 B du Code Général des Impôts, le preneur versera un loyer annuel fixe d'un montant net et payable à terme échu le 1^{er} janvier de chaque année.

Le montant du loyer est défini comme suit :

- 7 200 € net pour le loyer

4.2 Révision :

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres

- de l'I.L.A.T soit l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires publié par l'INSEE.

L'indice de référence est celui du troisième trimestre 2019 au taux de 114,85.

La moyenne à prendre en compte lors de chaque révision sera celle du même trimestre de chaque année.

4.3 Charges :

En même temps et de la même façon que le loyer, le preneur s'oblige à acquitter par provision les charges, prestations et taxes récupérables mise à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail. Les charges feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Un mois avant cette régularisation, le Bailleur en communique au Preneur le décompte par nature de charges ainsi que le mode de répartition.

- 1 203€ de provision pour charges la première année. Le bailleur, gestionnaire des locaux, est titulaire des différents contrats d'abonnement : eau, électricité et gaz.

Ce montant de provision sera ensuite réévalué chaque année en fonction des dépenses réellement constatées et proratisées selon la formule suivante :

Pour les charges dépendantes des compteurs (eau/gaz/électricité/ entretien chaudière/ etc) :

Montant des charges réelles * 0.7182

Pour les charges dépendantes de l'ensemble de l'immeuble (ordures ménagères/nettoyage des locaux/entretien des espaces extérieurs/ etc) :

Montant des charges réelles / 4 * 0.7182

Si les provisions versées par le preneur se révèlent inférieures aux charges réelles, le preneur s'engage à rembourser, sur appel du bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. De même, si les provisions versées par le preneur se révèlent supérieures aux charges réelles, le bailleur s'engage à rembourser le preneur.

En sus de ces charges, les consommations réelles d'affranchissement courrier seront facturées au preneur.

Il est également précisé que le bailleur aura à sa charge le règlement :

- a. des dépenses relatives aux grosses réparations touchant au bâti ;
- b. des dépenses relatives à la vétusté ou à la mise à la norme ;
- c. des honoraires liés à la gestion des loyers des locaux loués ;
- d. des impôts, taxes et redevances liés à la propriété des locaux; cela ne comprend pas la taxe foncière et les taxes connexes.

Le preneur s'engage, quant à lui, à prendre en charge les dépenses d'entretien et de réparation courantes, ainsi que les charges liées à l'occupation des locaux :

- a. des dépenses courantes d'eau, de gaz et d'électricité selon les modalités décrites ci-dessus ;
- b. des dépenses d'entretien et de réparation courantes ;
- c. des dépenses d'équipement de la copropriété le cas échéant ;
- d. des travaux d'embellissement ;
- e. des impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux loués ou à un service dont bénéficie le preneur, telles que la taxe foncière et les taxes connexes ou les frais de voirie, les frais d'enlèvement des ordures et les frais connexes.

Article 5 : Pénalités

Tout somme due par le preneur au bailleur au titre des loyers, charges, taxes et impôts quelconque ou autres et non payés à leur échéance, sera redevable d'un intérêt fixé au taux d'intérêt de la BCE majoré de 10 points, calculé par

jour de retard jusqu'au paiement complet, nonobstant l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail.

Article 6 : État des lieux

Le preneur s'engage à prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux, produit en annexe, a été établi entre les parties, avant la signature des présentes. Ce document constitue la preuve de l'état de l'ensemble du bien sur lequel porte le bail au moment de la remise des clefs au preneur, ainsi que du relevé des éventuels systèmes de comptage des consommations d'eau, de gaz, et d'électricité.

Un état des lieux de sortie sera établi en fin de bail, dont le coût sera supporté par le preneur, après que les parties aient convenu d'un rendez-vous huit jours à l'avance au moins.

Article 7 : Travaux et réparations

Le preneur pourra effectuer, au sein du bien loué, les travaux d'installation, d'aménagement, d'équipement ou d'embellissement qui lui paraîtront nécessaires, notamment pour lui permettre d'utiliser les lieux loués, dans la mesure où ceux-ci ne nuisent pas à la solidité et à l'intégrité de la structure de tout ou partie du bien.

Tout travaux dépassant le cadre ci-dessus décrit, devra recevoir l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

Il est interdit au preneur de transformer les lieux loués dans leurs structure ou éléments, particulièrement par construction ou démolition.

Le bailleur déclare, en application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, qu'il n'est pas prévu de travaux dans les trois prochaines années dans les lieux loués, ceux-ci ayant été remis à neuf avant le commencement du bail.

Article 8 : Obligations du preneur

Le preneur devra :

- a. jouir raisonnablement des locaux loués suivant leur destination et se conformer au règlement de copropriété (si nécessaire) ou aux dispositions du cahier des charges de lotissement, dont il reconnaît avoir eu connaissance ;
- b. ne rien faire qui puisse nuire à la jouissance des voisins et n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs ;

- c. payer toutes les charges de ville, de police, de réglementation sanitaire, de salubrité, ainsi que toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et des autres charges de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 9 : Assurance

Le preneur déclare avoir souscrit une assurance qui couvre, sans toutefois s'y limiter, les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les catastrophes naturelles en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par lesdits occupants.

Article 10 : Cession

Le preneur peut céder son bail à un tiers repreneur. La cession du bail permet au repreneur de reprendre le bail conclu entre le preneur et le bailleur pour la durée restant à courir. La cession ne modifie pas le bail initial, qui subsiste en l'état, notamment concernant le montant du loyer. La cession doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire, sauf dans le cas où le bailleur accepte la cession dans l'acte de cession lui-même.

Article 11 : Dossier de diagnostic technique

Le bailleur déclare que les locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L. 125-5 et R. 125-23 du Code de l'environnement relatif aux risques technologiques, naturels et sismiques.

Article 12 : Clause résolutoire

En cas de défaut de paiement d'un terme du loyer, charges et autres sommes accessoires comprises, ou de non-respect des obligations contractuelles du preneur, le bailleur pourra demander la résiliation de plein droit si le preneur n'a pas régularisé sa situation un mois après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, sans qu'il n'ait besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

Article 13 : Enregistrement

Le présent contrat ne sera soumis à enregistrement qu'à la demande de l'une des parties à ses frais.

Article 14 : Élection de domicile

Les parties font élection du domicile, pendant toute la durée du bail et pour ses éventuelles suites :

a. pour le bailleur : au 4 Avenue Foch 89000 Auxerre

b. pour le preneur : dans les lieux loués.

Article 15 : Dispositions générales

Tout défaut ou retard du bailleur dans l'exercice de ses droits ou recours en vertu du présent bail ne constitue pas une renonciation à ce droit ou à ce recours.

Ce contrat lie le bailleur et le preneur. Toutes les clauses du contrat devront être interprétées comme les conditions du bail.

Tous les montants payables par le preneur au bailleur hors loyer mais liés aux dispositions du contrat seront des loyers supplémentaires et seront considérés comme retards de loyers.

Article 16 : Annexes

Les documents suivants sont annexés au présent contrat :

a. Le dossier de diagnostic technique

b. L'état des lieux

Fait à Auxerre, le :

En 2 exemplaires originaux

Pour le Syndicat,

Pour la SEM,