



A202127 - Annexe 2

## **CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL MICRO-CRECHE LA GRANGE DES CHERUBINS 2**

Entre les soussignés,

**La Commune de Lipsheim** dont le siège est en mairie de Lipsheim 1 Place du Général Leclerc 67640 Lipsheim

Représentée aux présentes par :

**René Schaal**, agissant en qualité de Maire, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil municipal du 16 juin 2020

Dénommée dans le présent acte "LE BAILLEUR"

**Et**

La Société par Action Simplifiée Unipersonnelle (**S.A.S.U**) au Capital de 1000,00 € dénommée « **Micro-crèche La Grange des Chérubins 2** » **SIRET sous numéro : 834 835 845 00027**

**Représentée par Madame Julie SCHLEICH**, en sa qualité de Président ayant tout pouvoir des statuts et de la loi, née le 16 Août 1990 à Strasbourg, célibataire non pacsée  
Domiciliée 21 rue des Parachutistes 67150 GERSTHEIM

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

### ***IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT***

Le BAILLEUR loue au PRENEUR le Local ci-après désigné aux conditions prévues par le présent contrat soumis aux articles L.145-1 et suivants du code de commerce et aux textes pris pour leur application.

### **I – DÉSIGNATION, EQUIPEMENTS ET DESTINATION DES LOCAUX**

#### **I-a Désignation :**

Par les présentes, le BAILLEUR donne en location au PRENEUR les locaux désignés ci-après :

- Un bâtiment appelé « la Grange » situé 8 rue de l'Andlau à 67640 LIPSHEIM sur une parcelle cadastrée section 1 n° 21 d'une surface de 7.30 ares

- Ce bâtiment ne sera occupé que partiellement par « Le Preneur » selon détail ci-dessous

### **1<sup>er</sup> étage**

Entrée	9.30 m <sup>2</sup>
Dégagement	7.25 m <sup>2</sup>
Chambre 2	20.65 m <sup>2</sup>
Cuisine	7.7 m <sup>2</sup>
Salle de changes	9.6 m <sup>2</sup>
Salle d'activités	47 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>101.5 m<sup>2</sup></b>

Ce local ne comporte pas, à titre accessoire, de pièce affectée à un usage d'habitation.

Le PRENEUR déclare bien connaître le local et l'avoir vu et visité, et l'accepter sans qu'il soit nécessaire de le désigner plus précisément. Le PRENEUR déclare ainsi accepter le local dans l'état où il se trouve.

Le Local ne fait pas partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété.

### **I-b Equipements :**

- Chauffage électrique individuel
- Eau chaude par ballon électrique

### **I-c Destination des locaux :**

Le Local loué devra être affecté à l'usage commercial ci-après désigné, à l'exclusion de tout autre :

### **Accueil de jeunes enfants (code APE 8891A)**

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle sus indiquée.

## **II – ETAT DE LIEUX – REMISE DES CLES**

### **II-a Etat des lieux :**

Un état des lieux du Local sera réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance du PRENEUR par une annexe jointe au présent contrat et établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat.

## **II-b Remise des clés :**

Le BAILLEUR remettra au PRENEUR les trois (3) clés donnant accès auxdits locaux ainsi que les clés internes.

## **III - DURÉE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives commençant à compter du **1<sup>er</sup> octobre 2021**

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L145-1 du code de commerce :

- le PRENEUR aura, dans les formes et délais prévus à l'article L 145-9 dudit Code, la faculté de donner congé à l'expiration **d'une période triennale** ;
- le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend de donner congé s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18 et L.145-21 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une restauration immobilière.

## **IV - LOYER – TVA - DÉPÔT DE GARANTIE**

### **IV-a Loyer :**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges d'un montant de **11 005.39 €** (Onze mille cinq euros et trente-neuf centimes)

### **Ce loyer n'est pas soumis au régime de la TVA**

#### Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable trimestriellement à terme échu, soit un montant de **2751.35 €** (Deux mille sept cent cinquante et un euros et trente-cinq centimes).

#### Lieu de paiement du loyer

Ce loyer est payable pour le compte de la commune de LIPSHEIM à la trésorerie d'Erstein 2 rue de Savoie 67150 ERSTEIN, par virement et le Bailleur transmet un RIB ce jour.

#### Période transitoire

Une franchise de loyer de 18 (dix-huit) mois de loyers hors charges est concédée au PRENEUR afin qu'il puisse réaliser les travaux d'aménagement liés à l'activité professionnelle prévue dans lesdits locaux.

Pour 2023, le premier paiement de loyer sera à réaliser au 30 juin 2023, puis par échéance trimestrielle (31/03 – 30/06 – 30/09 – 31/12).

### **IV-b Dépôt de garantie :**

Aucun dépôt de garantie n'est demandé au PRENEUR

## **V - RÉVISION DU LOYER - INDEXATION**

Le loyer sera révisé selon les modalités suivantes :

- Indexation automatique en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Insee. La révision interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail, sans autre formalité. L'indice de base à prendre en compte sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail.
- Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.
- Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera le dernier indice connu à ce jour, soit celui **du 1<sup>er</sup> trimestre 2021** : 116,73. En conséquence, pour chaque année à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2022, le loyer hors taxe sera déterminé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :
  - le loyer de base mensuel, soit 917.12€ hors charges
  - l'indice de base indiqué ci-dessus, soit 116.73
  - le montant du nouvel indice.

## **VI – IMPÔTS ET TAXES**

Le PRENEUR acquittera tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, et dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

## **VII – CHARGES**

Le loyer s'entend hors charges.

Le PRENEUR acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet

En sus du loyer, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, y compris les impôts fonciers
- les taxes municipales et intercommunales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les taxes locatives,.....

Le PRENEUR ne sera pas tenu de rembourser les charges afférentes à l'assurance de l'immeuble, aux travaux relevant de la vétusté et aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et aux frais de ravalement.

## **VIII – ETAT DES BIENS LOUES**

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures.

Le PRENEUR, qui s'y oblige, s'engage en ce cas à en supporter seul toutes les conséquences à ne prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

## **IX – ENTRETIEN – TRAVAUX - REPARATIONS**

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions suivantes :

Que LE PRENEUR s'oblige à fidèlement exécuter les travaux, entretiens et réparations nécessaires et obligatoires, à peine de tous dépens et dommages-intérêts voire même de la résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

### **IX -a Entretien, travaux et réparations à la charge du Bailleur :**

Le BAILLEUR conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations nécessaires au « clos et couvert », telles que définies par l'article 606 du Code civil ainsi que les frais de ravalement, les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations.

### **IX -b Entretien, travaux, réparations à la charge du Preneur :**

Pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, le PRENEUR devra entretenir le Local en bon état d'entretien et de réparations quelle qu'en soit l'importance, y compris l'entretien des espaces extérieurs.

Le PRENEUR souffrira pendant toute la durée du présent bail l'exécution dans le Local ou dans l'immeuble dont il dépend tous travaux de reconstruction ou de réparation jugés nécessaires par le BAILLEUR. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni diminution de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt-et-un jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil.

Il ne pourra rien faire ou laisser faire qui soit de nature à détériorer le Local. Pour cela, il devra prévenir le BAILLEUR, sans délai, par lettre recommandée avec avis de réception, de toute dégradation qui surviendrait dans le Local et qui rendrait nécessaire l'intervention du BAILLEUR pour la réalisation de travaux lui incombant, sous peine d'en être personnellement tenu responsable et de devoir en assumer la réparation.

Il aura à sa charge tous les éventuels travaux rendus nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures quelle qu'en soit la nature.

Le PRENEUR s'engage à effectuer dans le Local les travaux de mise aux normes qui lui seraient prescrits par les autorités administratives, sans pour autant pouvoir prétendre à une quelconque indemnité à l'expiration du présent bail.

En cas de défaut d'entretien, de non-exécution de travaux, de dégradations de son fait, du fait de son personnel ou de ses clients, le PRENEUR en supportera les réparations, y compris celles visées à l'article 606 du Code civil qui en découleraient et de ce fait seraient rendues nécessaires. Si cela est rendu nécessaire par la réalisation de travaux devant être réalisés par le BAILLEUR. Il aura à sa charge la dépose et la réinstallation d'enseignes et autres équipements.

À l'expiration du bail, le PRENEUR rendra le Local en bon état de réparation et d'entretien.

### **IX - c Aménagement du Local par le Preneur :**

Le PRENEUR n'effectuera aucuns travaux de transformation ou de changement de destination du Local sans avoir obtenu au préalable l'accord écrit du BAILLEUR.

En cas d'accord du BAILLEUR, LE PRENEUR devra effectuer les travaux sous sa seule responsabilité. Si cela semble nécessaire au BAILLEUR, les travaux devront être réalisés sous la surveillance d'un architecte ou d'un technicien habilité dont les honoraires resteront à la charge du PRENEUR du fait que ce dernier ait sa liberté de choix de l'intervenant. Bien

---

entendu une assurance dommages-ouvrage devra être souscrite et présentée lorsque la nature des travaux l'exige.

Le PRENEUR aura le droit, dans le respect des lois en vigueur d'installer à ses frais, dans le respect de l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure présentant sa dénomination et sa fonction. Il s'engage à s'acquitter de toute taxe pouvant être due dans le cadre de ses aménagements.

Lors de la restitution des biens, le PRENEUR devra remettre en parfait état la façade commerciale afin de faire disparaître toute trace des installations des supports publicitaires.

D'une manière générale, toutes les constructions, tous les travaux, les aménagements et les embellissements qui seraient faits par le PRENEUR resteront en fin de bail la propriété du BAILLEUR sans que le PRENEUR ne puisse demander d'indemnité. Le BAILLEUR pourra s'il le souhaite demander la remise du Local dans l'état initial où l'a trouvé le PRENEUR au début du présent bail sauf dans le cas où le Bailleur aura expressément autorisé les travaux au PRENEUR, comme ceux initiés à l'entrée dans les locaux et opérés dans les règles de l'art comme cela a été convenu précédemment.

## **IX -d Autres conditions**

Le PRENEUR s'engage à :

- Jouir du Local conformément à sa destination et « en bon père de famille »,
- Tenir constamment garni ledit Local de matériel et mobiliers lui appartenant en quantité et en valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer, des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail,
- Ne rien faire qui puisse causer un trouble de jouissance au voisinage et n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs
- Satisfaire à toutes les charges de balayage, d'éclairage, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la commune, et à toutes les charges dont les locataires sont ordinairement tenus.

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son mandataire, ou toute personne autorisée par lui, entrer dans le Local, pour s'assurer de son bon état au moins deux fois par an.

**Servitude** : Le bailleur ayant déjà conservé une partie du bâtiment à titre de réserve, il sera dans son droit de demander l'accès auprès du locataire. Etant donné l'activité du locataire, le bailleur veillera à prévenir le locataire au moins 24 heures à l'avance et y accèdera en dehors des horaires d'activité dudit locataire. Les horaires sont généralement de 8h00 à 19h00 du lundi au vendredi.

Si de nouvelles dispositions devraient être mises en place, le locataire en avisera immédiatement le bailleur.

En cas de mise en vente ou lors des six derniers mois du bail en cas de congé délivré, le PRENEUR devra laisser visiter les biens loués après avis de passage par le BAILLEUR.

Le financement des travaux, dont le montant a déjà été transmis à la mairie, devra être obtenu au plus tard dans le mois suivant la signature des présentes à date exacte, dans le cas de non-respect de cette condition le bail serait purement annulé et le Locataire ne pourrait demander aucune indemnité des dépenses déjà effectuées pour le local.

## **X - ASSURANCES**

Le PRENEUR aura l'obligation de s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, et s'il y a lieu contre les risques locatifs spécifiques à son activité, pendant toute la durée du présent bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable.



La police d'assurance devra couvrir la reconstruction de l'immeuble du BAILLEUR, tous les aménagements apportés par le PRENEUR au Local, le mobilier, les marchandises lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs éventuels et en particulier les pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle du fonds de commerce, les recours des voisins et également sa responsabilité civile envers tous tiers.

La police d'assurance devra comporter une renonciation par la compagnie à tous recours contre le BAILLEUR, ses mandataires ainsi que leurs assureurs, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le PRENEUR devra s'acquitter exactement des primes ou cotisations d'assurance et devra justifier de cette assurance et de l'acquit des primes et cotisations au BAILLEUR sur simple demande de celui-ci.

## **XI – RESPONSABILITES ET RECOURS**

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, ses mandataires, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- En cas de vol, tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans le Local. Le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance,
- En cas d'irrégularités et/ou de dysfonctionnements des services de téléphonie, d'électricité, d'eau, de gaz, d'ascenseur, et de manière plus générale de tous les équipements propres au Local,
- En cas de suppression ou modification des prestations communes,
- En cas d'accidents survenant dans le Local ou du fait du Local, quelle qu'en soit l'origine. Il prendra ainsi à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du BAILLEUR, soit des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché pour cela.

De plus, le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés au Local par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit PRENEUR étant réservés au profit de l'administration ou de l'organisme expropriant.

## **XII – SOUS LOCATION ET CESSION DE DROIT AU BAIL**

Toute sous-location, totale ou partielle, toute mise à disposition du Local au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, et ce même à titre gratuit et temporaire, est interdite.

### **Sous-location :**

Cependant, le PRENEUR pourra sous-louer, tout ou parties du Local, à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, à la condition d'obtenir préalablement et par écrit l'agrément du BAILLEUR.

En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe, le BAILLEUR devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception qu'il devra avoir reçue au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se

---

rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location il sera passé outre.

Le projet d'acte devra être signifié au BAILLEUR en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au BAILLEUR sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

Il est précisé toutefois que dans la commune intention des parties la présente location est indivisible. En conséquence, en cas de sous-location partielle, les sous-locataires ne pourront acquérir aucun droit direct à renouvellement à l'encontre du BAILLEUR.

### **Cession :**

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au bail qu'avec l'agrément préalable et écrit du BAILLEUR. Le BAILLEUR devra pour cela être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier.

La convocation devra être reçue par le BAILLEUR au moins quinze jours avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au BAILLEUR du projet d'acte de cession.

Si le BAILLEUR ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé sans sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

### **XIII – NON-CONCURRENCE**

Le présent bail ne comporte pas de clause de non-concurrence

### **XIV – SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

En cas de décès du PRENEUR, pendant la durée du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers ou ayant droits du preneur, et, le cas échéant, entre ces mêmes héritiers et le ou les survivants des preneurs, pour le paiement des loyers et l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

### **XV – CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut du paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou à défaut de l'exécution d'une seule condition des conditions du présent bail, le Bailleur aura sans aucune formalité judiciaire et un mois après un simple commandement de payer rappelant la présente clause résolutoire restée sans effet durant ce délai, la possibilité de résilier de plein droit le bail ci-présent.

Si bon semble au BAILLEUR, suite à la mise en résiliation de plein droit du présent contrat, il pourra requérir à l'expulsion du PRENEUR pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulée par des offres réelles, passé le délai sus-indiqué.



## **XVI – FIN DU BAIL PAR CAS FORTUIT**

En cas de force majeure, si l'immeuble abritant les Locaux vient à périr, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que le PRENEUR puisse prétendre à quelconque indemnité de la part du BAILLEUR.

## **XVII – FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

## **XVIII – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent bail, le BAILLEUR élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes. En cas de déménagement, il s'engage à communiquer au PRENEUR sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais.

Le PRENEUR déclare élire domicile à l'adresse du Local.

## **IX – ANNEXES**

Le présent bail comprend les annexes suivantes :

- Etat des lieux
- Plan du Local
- Plan cadastral et situation
- Le diagnostic de performance énergétique
- Constat de risque d'exposition au plomb
- Dossier technique amiante
- Etat des risques naturels et technologiques et autres diagnostics techniques

Fait à Lipsheim en 2 exemplaires, le .....

**Pour la Commune de Lipsheim**

**« Micro-crèche La Grange des  
Chérubins 2 de Lipsheim » SASU**

**René SCHAAL**  
*Maire de Lipsheim*

**Julie SCHLEICH**

