Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

CONSEIL DEPARTEMENTAL

Commission Permanente du mercredi 12 juillet 2023

Membres en exercice : 26
Présents : 20
Procuration(s) : 3
Absent(s) : 3
Nombres de votants : 23
Votes pour : 23
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0
Date de la convocation : vendredi 30 juin 2023

DELIBERATION N°DL_CP2023_0169

Relative à la conclusion d'un contrat de bail entre le Conseil départemental et l'agence immobilière « Agence de l'Ile »

L'an deux mille vingt-trois, le douze juillet, à 09h00, le Conseil Départemental de Mayotte s'est réuni en Commission Permanente, en application de l'article L. 3121-19 du code général des collectivités territoriales, sur convocation et sous la présidence de Monsieur Ben Issa OUSSENI, Président du Conseil départemental de Mayotte.
Cette séance s'est tenue à l'hémicycle Younoussa BAMANA.

Conseillers départementaux présents :
Monsieur Ben Issa OUSSENI, Monsieur Salime MDERE, Monsieur Ali OMAR, Madame Zouhourya MOUAYAD BEN, Monsieur Daoud SAINDOU MALIDE, Monsieur Madi Moussa VELOU, Monsieur Soula SAID SOUFFOU, Madame Nadjima SAID, Monsieur Alain SARMENT, Madame Zamimou AHAMADI, Madame Maymounati MOUSSA AHAMADI, Madame Echati ISSA, Monsieur El Anrif HASSANI, Madame Farianti MDALLAH, Monsieur Elyassir MANROUFOU, Monsieur Nadjayedine SIDI, Monsieur Abdoul KAMARDINE, Monsieur Daniel ZAIDANI, Madame Hélène POLLOZEC, Madame Zaounaki SAINDOU

Conseillères départementales représentées :
Madame Mariam SAID KALAME donne pouvoir à Madame Hélène POLLOZEC, Madame Rosette VITTA donne pouvoir à Monsieur Salime MDERE, Madame Laini ABDALLAH BOINA donne pouvoir à Monsieur Elyassir MANROUFOU

Conseillers départementaux absents :
Madame Bibi CHANFI, Monsieur Saindou ATTOUMANI, Madame Soihirat EL HADAD

Secrétaire de séance désignée :
Madame Hélène POLLOZEC

Le Président constate que le quorum est atteint,

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu la délibération n° DL AP 2021-0197 du 1er juillet 2021 relative à l'élection de M. Ben Issa OUSSENI en qualité de Président du Conseil départemental de Mayotte ;
Vu la délibération n° DL -AP 2021 0203 du 19 juillet 2021 relative aux délégations d'attributions du conseil départemental données à sa commission permanente ;
Vu la délibération N°DL_AP2023_0040 du jeudi 13 avril 2023 relative à l'adoption du Budget primitif 2023 du Conseil départemental et du STM ;
Vu le rapport modificatif n°2023-01894 de Monsieur le Président du Conseil départemental de Mayotte ;
Vu l'avis de la commission aménagement du territoire, infrastructures et foncier du 11 juillet 2023 ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et des représentés,

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

Le Conseil Départemental,

DECIDE

Article 1 : De valider le recours au contrat de bail entre le Conseil départemental et l'agence immobilière « Agence de l'ile » ;

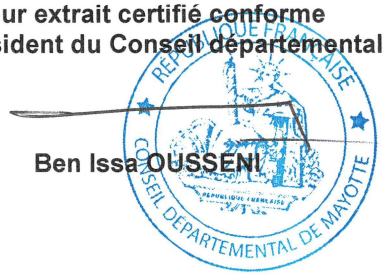
Article 2 : De valider le contrat de bail pour un montant de **1 449 € HT mensuel ;**

Article 3 : De valider le décompte financier joint en annexe, d'imputer ses dépenses sur le budget du Département ;

Article 4 : D'autoriser le président du Conseil Départemental à signer le contrat de bail et tous actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

Article 5 : En application des dispositions de l'article R 421-1 et suivants du code de justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Mamoudzou dans les deux mois qui suivent sa publication et affichage, et sa transmission au représentant de L'État dans le département.

Pour extrait certifié conforme
Le Président du Conseil départemental



Ben Issa OUSSENI

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

agence de l'île
l'immobilier tranquille

MANDAT DE GESTION IMMOBILIÈRE N° 257

29 RUE FOUNDI ADINANI MELA
97680 TSINGONI

Client : M'KATIBOU Hadia

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001
Carte professionnelle n° 9761 2022 000 000 001, délivrée par la CCI de Mayotte le 12/05/2022

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

ENTRE-LES SOUSSIGNES

LE MANDANT

Madame MKATIBOU HADIA née le 10.12.1949 à TSINGONI, demeurant 29 rue FOUNDI ADINANI MELA – 97680 TSINGONI.

LE MANDATAIRE

En présence et avec le concours de :

LA SARL AGENCE DE L'ILE – Sarl au Capital Social de 35100 €, dont Siège social est sitoué Immeuble BAOBAB, 68 Boulvard Marcel HENRY – 97600 MAMOUDZOU
Représentée par Nizar ASSANI HANAFFI en sa qualité de gérant.

Activité Professionnelle :	***Gestion -Transaction de biens immobiliers et fonds de commerce – Syndic de copropriété.***
Carte Professionnelle **N° :**	***CPI 976 2022 000 000 001, délivrée*** *par la CCI Mayotte le 12.05.2022.*
Caisse de Garantie :	***CEGC,*** *16 rue Hoche –Tour Kupka B–TSA 39999 – 92919 La Défense.*
Montants : de	***G : 430.000€/S : 110 000 € T : 110.000€ - Sans maniement fonds.***
RCP :	***GENERALI*** ***Police numéro*** *AL591311/26977* *2 rue Pillet-Will – 75009 Paris*

LE MANDANT ET LE MANDATAIRE ONT CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Par les présentes, le MANDANT pouvant pleinement concourir au présent mandat charge le MANDATAIRE d'administrer les biens désignés ci-après et LE MANDATAIRE accepte cette mission.

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net – site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001
Carte professionnelle n° 9761 2022 000 000 001, délivrée par la CCI de Mayotte le 12/05/2022

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

I. SITUATION - DESIGNATION DES BIENS A ADMINISTRER

Nature :

- ☐ Maison individuelle
- Locaux commerciaux
- ☐ Appartement
- ☐ .....

Adresse : 29 RUE FOUNDI ADINANI MELA - 97680 TSINGONI

Désignation succincte :

Au R+1 :

Un appartement de type 5 comprenant : une pièce de 10.86m², une pièce de 13.42m², une pièce de 7.31m², une pièce de 13.44m², un séjour de 32.02m², une cuisine de 16.22m², une salle de bain de 11.36 m², une terrasse de 32.16m², un cellier à 3.83m² et un couloir à 7.46m² pour une surface habitable de **115.92 m**

Le loyer fixé pour la location est de 1 600 €

II. POUVOIR DU MANDATAIRE

Mme M'KATIBOU Hadia / La société Agence de l'île, agissant en qualité de propriétaire, donne pouvoir au mandataire de gérer et administrer un immeuble sis au 29 rue FOUNDI ADINANI MELA - 97680 TSINGONI, dans les conditions énoncées ci-dessous.

Le mandataire a pouvoir de :

- effectuer toutes locations écrites ou verbales pour la durée et aux prix, charges et conditions que le mandataire avisera, tout ou partie de l'immeuble, passer et renouveler tous baux, faire dresser tous états des lieux, donner et accepter tous congés et résilier avec ou sans indemnité desdits baux ;

- faire procéder à tous travaux de réparations, arrêter tous devis et marchés concernant ceux-ci, régler les factures et mémoires des architectes et entrepreneurs ;

- recevoir toutes sommes qui sont dues au mandant concernant les loyers, charges, prestations, cautionnements, avances sur travaux et plus généralement tous biens, sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui ;

- payer toutes impositions, contributions et taxes, faire toutes demandes en dégrèvement ou réduction et présenter à cet effet tous mémoires, requêtes ou pétitions, toucher le montant de toutes sommes restituées ;

- à défaut de paiement des loyers ou charges comme en cas d'autres contestations, exercer les poursuites qui seront nécessaires ;

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001
Carte professionnelle n° 9761 2022 000 000 001, délivrée par la CCI de Mayotte le 12/05/2022

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

- représenter le mandant devant les administrations compétentes ;

- procéder à l'embauche et au congédiement du concierge et du personnel d'entretien, déterminer leurs salaires et leurs conditions de travail ;

- souscrire, signer et résilier tout contrat d'assurance relevant de la gestion courante du bien ou de sa protection, mettre en œuvre toutes les garanties ouvertes par le contrat et, à cet effet, procéder à toute déclaration de sinistre, en assumer la gestion, et percevoir toutes les indemnités versées par les compagnies d'assurance ;

- passer tous contrats d'entretien et tous marchés de travaux ;

- passer toutes conventions avec tous fournisseurs et notamment souscrire tous abonnements pour l'électricité, le gaz, l'eau, etc.

III. REDDITION DES COMPTES

Le mandataire, conformément à l'article 66, alinéa 1, du décret du 20 juillet 1972, rendra compte de sa gestion au mandant, aux échéances suivantes : **12 du mois** et au moins une fois par an. Il remettra au mandant un état détaillé des sommes perçues et payées.

IV. RÉMUNÉRATION

V.1. Honoraires de gestion

Le mandataire percevra une rémunération de **7 % TTC** du montant des sommes encaissées pour le compte du mandant.
La TVA est due, en supplément, sur le montant de cette rémunération.

Le mandataire est autorisé par le mandant à recevoir tous honoraires des locataires, tels que frais et honoraires de négociation, de rédaction d'actes, baux, avenants, état des lieux, etc.

V.2. Honoraires de location

En cas de locations nouvelles, la rémunération du mandataire sera la suivante :

Pour les baux soumis aux dispositions de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 :
Lorsque la location aura été effectivement conclue, la rémunération du mandataire deviendra immédiatement exigible à l'exception des honoraires de réalisation de l'état des lieux qui ne seront dus qu'à compter de la réalisation de cette prestation.

Le mandataire aura droit aux honoraires TTC suivants, établis selon le tarif prévu par les dispositions légales du décret n° 2014-890 du 1er août 2014.

Le montant des honoraires doit être partagé entre le propriétaire et le locataire.

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001
Carte professionnelle n° 9761 2022 000 000 001, délivrée par la CCI de Mayotte le 12/05/2022

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

Il est rappelé ci-dessous les dispositions de l'article 5, I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :
« *La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.*
Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.
Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Honoraires répartis comme suit :

Bailleur :			
Locataire :			

Soit un montant d'honoraires :

- A la charge du bailleur : 1 mois de loyer
- A la charge du locataire : 1 mois de loyer

V. DUREE

Le présent mandat est conclu pour une durée d'UN an, à compter du 01.01.2023. Il est renouvelable par tacite reconduction d'année en année, dans une limite de 30 ans, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de trois mois avant l'expiration de la durée prévue ci-dessus ou de la date du renouvellement.

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001
Carte professionnelle n° 9761 2022 000 000 001, délivrée par la CCI de Mayotte le 12/05/2022

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

VI. SUBSTITUTION DE MANDATAIRE

En cas de cession de clientèle du mandataire, le mandant reconnaît au mandataire une faculté de substitution au profit de son cessionnaire, le présent mandat se poursuivant aux conditions cumulatives suivantes :

- **le mandataire** cessionnaire devra remplir toutes les conditions requises par la loi du 2 janvier 1970 ;
- **le mandataire** cessionnaire avisera **le Mandant** dans **les 3 mois** de la cession, par lettre recommandée avec accusé de réception, le mandant ayant toute faculté de résilier le présent mandat dans le mois suivant la réception de ce courrier.

En cas de mandat conclu à distance ou hors établissement, ajouter la clause suivante :

VII. INFORMATIONS CONCERNANT LA FACULTE ET L'EXERCICE DU DROIT DE RETRACTATION

- Droit de rétractation :

Vous avez le droit de vous rétracter du présent contrat sans donner de motif dans un délai de 14 jours. Le délai de rétractation expire 14 jours après le jour de la conclusion du contrat. Pour exercer le droit de rétractation, vous devez nous notifier votre décision de rétractation du présent contrat au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté (par exemple par lettre envoyée par la poste ou courrier électronique). Vous trouverez en bas de page nos coordonnées.
Vous pouvez utiliser le modèle de formulaire de rétractation mais ce n'est pas obligatoire.

Pour que le délai de rétractation soit respecté, il suffit que vous transmettiez votre communication relative à l'exercice du droit de rétractation avant l'expiration du délai de rétractation de 14 jours.

- Effet de la rétractation :

En cas de rétractation de votre part du présent contrat, nous vous rembourserons tous les paiements reçus de vous, y compris les frais de livraison (à l'exception des frais supplémentaires découlant du fait que vous avez choisi, le cas échéant, un mode de livraison autre que le mode moins coûteux de livraison standard proposé par nous) sans retard excessif et, en tout état de cause, au plus tard 14 jours à compter du jour où nous sommes informés de votre décision de rétractation du présent contrat. Nous procéderons au remboursement en utilisant le même moyen de paiement que celui que vous aurez utilisé pour la transaction initiale, sauf si vous convenez expressément d'un moyen différent ; en tout état de cause, ce remboursement n'occasionnera pas de frais pour vous. Si vous avez demandé de commencer la prestation de services pendant le délai de rétractation, vous devrez nous payer un montant proportionnel à ce qui vous a été fourni jusqu'au moment où vous nous avez informé de votre rétractation du présent contrat, par rapport à l'ensemble des prestations prévues par le contrat.

Extrait du code de la consommation :
« Art. L.221-18 : *Le consommateur dispose d'un délai de 14 jours pour exercer son droit de rétractation d'un contrat conclu à distance, à la suite d'un démarchage téléphonique ou hors établissement, sans avoir à motiver sa décision ni à supporter d'autres coûts que ceux prévus aux articles L. 221-23 à L. 221-25.*

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001
Carte professionnelle n° 9761 2022 000 000 001, délivrée par la CCI de Mayotte le 12/05/2022

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

X.ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile à leur adresse respective figurant à la page 2 des présentes.

XI.INFORMATIQUE ET LIBERTES

Le mandant autorise le mandataire à saisir l'ensemble des informations le concernant ainsi que celles concernant son bien et les informations contenues au présent mandat, sur fichiers informatiques, le mandant disposant d'un droit à rectification dans les conditions prévues à l'article 40 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978.

Dispositif BLOCTEL :
Conformément aux termes de l'article L.223-2 du code de la consommation, le mandataire informe le mandant de son droit à s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique. Pour exercer ce droit, le mandant devra s'inscrire sur le site BLOCTEL : https://www.bloctel.gouv.fr/

XII. PIÈCES ANNEXES

Cochez les cases correspondantes aux éléments remis :

☐ Copie carte d'identité ou passeport en cours de validité.

☐ Relevé d'identité bancaire

☐ Derniers états des lieux effectués

☐ Titre de propriété ou acte de vente

☐ Permis de construire

☐ Plan du logement

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001
Carte professionnelle n° 9761 2022 000 000 001, délivrée par la CCI de Mayotte le 12/05/2022

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

Fait en 2 exemplaires originaux :

A Mamoudzou, le, 15/12/2022

LE MANDANT
Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé »

lu et approuvé

LE MANDATAIRE
Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé »

lu et approuvé

RAYES NULS

..... Mots
..... Lignes
Paraphes : .....

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001
Carte professionnelle n° 9761 2022 000 000 001, délivrée par la CCI de Mayotte le 12/05/2022

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

agence de l'île
l'immobilier tranquille

BAIL PROFESSIONNEL

Mandat n° : 257

29 RUE FOUNDI ADINANI MELA
97680 TSINGONI

Locataire(s) : **LE CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE**

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001
Carte professionnelle n° 9761 2022 000 000 001, délivrée par la CCI de Mayotte le 12/05/2022

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

Le délai mentionné au premier alinéa court à compter du jour : 1° De la conclusion du contrat, pour les contrats de prestation de services et ceux mentionnés à l'article L. 221-4 [...].

Art. L.221-19 : *Conformément au règlement n° 1182/71/CEE du Conseil du 3 juin 1971 portant détermination des règles applicables aux délais, aux dates et aux termes :*

1° Le jour où le contrat est conclu ou le jour de la réception du bien n'est pas compté dans le délai mentionné à l'article L. 221-18 ;

2° Le délai commence à courir au début de la première heure du premier jour et prend fin à l'expiration de la dernière heure du dernier jour du délai ;

3° Si ce délai expire un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Art. L.221-21 : *Le consommateur exerce son droit de rétractation en informant le professionnel de sa décision de se rétracter par l'envoi, avant l'expiration du délai prévu à l'article L. 221-18 du formulaire de rétractation mentionné au 2° de l'article L. 221-5 ou de toute autre déclaration, dénuée* d'ambiguïté, *exprimant sa volonté de se rétracter.* [...]

Art. L.221-22 : *La charge de la preuve de l'exercice du droit de rétractation dans les conditions prévues à l'article L. 221-21 pèse sur le consommateur.*

Art. L.221-25 - *Si le consommateur souhaite que l'exécution d'une prestation de services [...] commence avant la fin du délai de rétractation mentionné à l'article L. 221-18, le professionnel recueille sa demande expresse par tout moyen pour les contrats conclus à distance et sur papier ou sur support durable pour les contrats conclus hors établissement.*
Le consommateur qui a exercé son droit de rétractation d'un contrat de prestation de services [...] dont l'exécution a commencé, à sa demande expresse, avant la fin du délai de rétractation verse au professionnel un montant correspondant au service fourni jusqu'à la communication de sa décision de se rétracter ; ce montant est proportionné au prix total de la prestation convenu dans le contrat. Si le prix total est excessif, le montant approprié est calculé sur la base de la valeur marchande de ce qui a été fourni.
Aucune somme n'est due par le consommateur ayant exercé son droit de rétractation si sa demande expresse n'a pas été recueillie en application du premier alinéa ou si le professionnel n'a pas respecté l'obligation d'information prévue au 4° de l'article L. 221-5. »

IX.MEDIATEURS (coordonnées et site internet)

Le MANDATAIRE informe le MANDANT que, dans le cadre de la relation entre le consommateur et le professionnel, il peut avoir recours à un dispositif de médiation, conformément aux aux articles L.616-1 et R.616-1 du Code de la Consommation auprès du Médiateur dont les coordonnées et le site internet sont précisés ci-dessous :

SAS CNPM MEDIATION CONSOMMATION
27, Avenue de la libération
42400 SAINT CHAMOND
OU
http://cnpm-mediation-consommation.eu

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001
Carte professionnelle n° 9761 2022 000 000 001, délivrée par la CCI de Mayotte le 12/05/2022

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

LE BAILLEUR D'UNE PART

Madame MKATIBOU HADIA née le 10.12.1949 à TSINGONI, demeurant 29 rue FOUNDI ADINANI MELA – 97680 TSINGONI

Ci-après dénommée le BAILLEUR,
D'UNE PART

LE MANDATAIRE

En présence et avec le concours de :

LA SARL AGENCE DE L'ILE – Sarl au Capital Social de 35100 €, dont Siège social est situé Immeuble BAOBAB, 68 Boulvard Marcel HENRY – 97600 MAMOUDZOU
Représentée par Nizar ASSANI HANAFFI en sa qualité de gérant.

Activité Professionnelle :	***Gestion -Transaction de biens immobiliers et fonds de commerce – Syndic de copropriété.***
Carte Professionnelle **N° :**	***CPI 976 2022 000 000 001, délivrée*** *par la CCI Mayotte le 12.05.2022.*
Caisse de Garantie :	***CEGC,*** *16 rue Hoche –Tour Kupka B–TSA 39999 – 92919 La Défense.*
Montants : de	***G : 430.000€/S : 110 000 € T : 110.000€ - Sans maniement fonds.***
RCP :	***GENERALI*** ***Police numéro*** *AL591311/26977* *2 rue Pillet-Will – 75009 Paris*

ET

LE LOCATAIRE D'AUTRE PART

LE CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE dont le siège social est situé au « BP 101 – Route de l'Hôpital 97600 MAMOUDZOU »

Ci-après dénommée le PRENEUR,
D'AUTRE PART

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIT :

Le PRENEUR s'est déclaré intéressé par la prise à bail des locaux décrits ci-après.
Au terme de discussions qu'elles ont menées directement (avec le concours pour le BAILLEUR de son mandataire) et qui se sont déroulées sur la période XXX, les Parties sont convenues de conclure le bail dont les termes sont ci-après arrêtés.

I. OBJET

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte, les locaux **ci-après** désignés clauses et conditions.
Ce contrat de bail professionnel est soumis aux dispositions l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, et aux stipulations ci-après, ainsi qu'aux dispositions supplétives du code civil qui n'y sont pas contraires.

Le PRENEUR s'engage à respecter les clauses et conditions du présent contrat, les prescriptions des lois et règlements ainsi que, le cas échéant, celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble, ***qui pourrait être ultérieurement créé***.

II. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six années entières et consécutives, commençant à courir **le 01.04.2023** (le quatre avril deux mille vingt-trois) pour se terminer **le 31.03.2029** (le trente et un mars deux mille vingt-neuf).

Au terme du contrat, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de ne pas le renouveler, à condition de respecter un préavis de six mois. A défaut, le contrat se renouvellera tacitement pour une durée de six années.

Pendant le cours du bail, le PRENEUR pourra à tout moment, en respectant un préavis d'au moins six mois, donner congé au BAILLEUR.

Les notifications visées au présent article devront être effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

III. DESIGNATION DES LOCAUX

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

sur la commune de TSINGONI , situé **RUE FOUNDI ADINANI MELA – 97680 TSINGONI** un local à usage professionnel

Comprenant **:** une pièce de 10.86m², une pièce de 13.42m², une pièce de 7.31m², une pièce de 13.44m², un séjour de 32.02m², une cuisine de 16.22m², une salle de bain de 11.36 m², une terrasse de 32.16m², un cellier à 3.83m² et un couloir à 7.46m²

D'une superficie totale utile est de **115.92 m²**

figurant au cadastre à la section **BI** sous le numéro **191,**

Le PRENEUR déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les avoir visités et les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte contre le BAILLEUR sauf en cas de vices cachés, de vices de construction ou de travaux à la charge du BAILLEUR en vertu des stipulations du présent bail ou de dispositions légales et réglementaires impératives.

Aucune erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne pourra justifier une réduction ou augmentation de loyer ou une indemnité.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

IV. DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux loués sont destinés à usage professionnel à l'exclusion de toute autre utilisation. Le PRENEUR ne pourra pas modifier, même partiellement, cet usage ni y adjoindre une autre activité.

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net – site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

V. DELIVRANCE - ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du présent bail, toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de se faire délivrer les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au Bailleur d'y effectuer des travaux d'aménagement ou des réparations.

Le Preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent en l'état l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

VI. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques ou sismiques.

Le Preneur est informé que les locaux ne sont situés ni dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ni dans une zone de sismicité, ni dans une zone à potentiel radon, ni dans un secteur d'information sur les sols.

VII. ANCIENS SITES INDUSTRIELS POLLUES

Conformément à l'article L. 125-7 du code de l'environnement, le Bailleur, après avoir consulté la base de données publiques BASIAS (inventaire historique de sites industriels et activités de service) et la carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS), publiées par l'État, informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent les locaux loués n'est pas répertorié, à la date de signature du présent bail, sur cette base de données.
Le Preneur déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et reconnaît ainsi que le Bailleur a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

VIII. ACCIDENTS DE POLLUTION

Le Preneur s'engage à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le strict respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever tout éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les lieux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

Le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

IX. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Conformément aux dispositions des articles L. 126-26 et L. 126-29 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail le diagnostic de performance énergétique des locaux.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque XXXX et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au Bailleur d'actualiser ce dossier.

X. DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

Afin de permettre au Bailleur de procéder à la mise à jour du dossier technique amiante, conformément aux arrêtés des 12 et 21 décembre 2012 pris pour l'application de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique, le Preneur s'engage à l'informer de toute découverte de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans les locaux loués et de tous travaux portant sur des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

XI. ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

Les Parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en œuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux, et à se communiquer toutes les informations utiles à cet effet, notamment relatives aux consommations énergétiques des locaux loués. Le Preneur permettra au Bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation, le cas échéant, de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

En application des articles L.125-9 du code de l'environnement et D.174-19 à D.174-21 du code de la construction et de l'habitation est jointe au présent bail une annexe environnementale visant à définir les obligations respectives des Parties et à organiser entre elles une concertation dans le but d'améliorer les performances énergétiques et environnementales de l'immeuble et des locaux loués.

Dans ce cadre, le Bailleur s'engage à organiser tous les **XXX**, et pour la première fois le **XXX**, une réunion de concertation avec le Preneur afin d'établir un bilan énergétique et environnemental de l'immeuble et des locaux loués et prévoyant, le cas échéant, un plan d'action des mesures à entreprendre pour améliorer lesdites performances. A l'issue de chaque réunion de concertation, l'annexe environnementale sera actualisée pour tenir compte des bilans et actions résultant des réunions de concertation précédentes.

Les Parties feront leurs meilleurs efforts afin de faciliter l'organisation et la tenue des réunions de concertation selon la périodicité indiquée.

XII. LOYER

XII.1. Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **17 388 euros** hors droits et hors charges que le Preneur s'oblige à payer mensuellement au Bailleur, soit **1 449 euros** mensuel à régler le 01 de chaque mois.
Il n'est pas soumis à la TVA.

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

XII.2. Indexation conventionnelle du loyer

Le loyer convenu variera selon l'évolution de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

La révision du loyer interviendra chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail. **Au 01 de chaque année**, et pour la première fois **le 01.04.2024.**

Le loyer variera du même pourcentage que l'indice ci-dessus choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base retenu pour la variation du loyer initial est le dernier publié à la date de prise d'effet du présent bail, soit celui du **4ième trimestre** de l'année 2022 et qui s'établit **à 126.66.**

Pour les révisions à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le rajustement suivant et ainsi de suite.

Dans tous les cas, conformément aux dispositions du code monétaire et financier, la période de variation indiciaire ne devra jamais être supérieure à la durée écoulée entre la date de prise d'effet du loyer (initial ou modifié) et celle de l'indexation annuelle suivante.

Par exception, en cas de modification amiable du loyer en cours de bail, l'indexation suivante devra être calculée sur la base du rapport entre le dernier indice publié à la date de prise d'effet du loyer ainsi modifié et le dernier indice publié à la date habituelle de l'indexation.

Si, au cours du bail, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existants alors. A défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettront, sans recours possible, à l'avis d'un expert judiciaire désigné, sur demande de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble. Cet expert aura à cet effet la mission de mandataire commun des parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

XII.3. PAIEMENT

Les paiements seront effectués aux locaux du mandataire AGENCE DE L'ILE « Immeuble Baobab – 68 BD Marcel HENRY », par virement bancaire, sur le RIB joint en annexe.

En cas de non-paiement à échéance du loyer, charges ou accessoires, les sommes impayées produiront, de plein droit, intérêts de retard conventionnellement fixés à 10 % par mois de retard jusqu'à complet paiement.

Tous frais d'huissiers, engagés par le BAILLEUR, pour le recouvrement de sommes dues par le PRENEUR, seront à la charge exclusive du PRENEUR.

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

XIII. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR versera au BAILLEUR une somme de **1 449 €** (**mille quatre cent quarante-neuf euros**) à titre de dépôt de garantie, représentant **un mois** de loyer, et ce au plus tard le **01 du mois.**

Le défaut de paiement à cette date constituerait une condition résolutoire du présent bail qui, sauf renonciation du Bailleur, autoriserait celui-ci à poursuivre l'expulsion du Preneur sur simple ordonnance de référé.

Le montant du dépôt de garantie variera dans les mêmes proportions que le loyer principal en cas de révision ou par application de la clause d'indexation susvisée de manière à être égal en permanence à un mois de loyer.
Le BAILLEUR demandera tous les ans au preneur le versement de la somme complémentaire permettant de maintenir ce dépôt de garantie à 1 (**un mois**) de loyer.

Le dépôt de garantie pourra être immédiatement affecté par le Bailleur, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être reconstitué par le Preneur entre les mains du Bailleur, dans un délai maximum de 1 mois.

Ce dépôt n'est ni productif d'intérêts au profit du Preneur, ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Il est conservé par le BAILLEUR pendant toute la durée du contrat, et sera restitué au PRENEUR après cessation du bail, sous réserve de vérification de l'exécution par le Preneur des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants, remise des clés et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, et sous déduction de toutes sommes dues par lui au titre du présent bail.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

En cas de résiliation du présent bail pour une quelconque cause imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité de résiliation sans préjudice du paiement des loyers dus et tous autres droits et actions en dommages et intérêts. Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'y aurait pas contrat.

XIV. CHARGES-CONTRIBUTIONS-IMPOTS TAXES ET FRAIS

XV.1. Charges, prestations et taxes

Le PRENEUR remboursera au Bailleur sa quote-part des charges ci-après :

- dépenses de fonctionnement, d'entretien, de maintenance et de nettoyage des parties communes de l'immeuble ;

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

- chauffage et/ou climatisation des locaux loués et des parties communes ;
- éclairage des parties communes ;
- consommation d'eau chaude et froide ;
- honoraires de gestion de l'immeuble ;
- gardiennage de l'immeuble, s'il existe ;

En outre, il sera tenu de rembourser au Bailleur à hauteur de la quote-part des locaux loués s'il n'est pas le seul occupant de l'immeuble, les taxes et contributions suivantes :
les taxes locales ordinairement mises à la charge des locataires les taxes d'enlèvement des ordures ménagères.
Le preneur devra justifier de ces remboursements à toute réquisition du BAILLEUR, et notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

La répartition des charges s'effectuera selon les modalités suivantes : au prorata des surfaces louées.

Le Preneur remboursera également au Bailleur les dépenses visées ci-dessus que ce dernier aura exposées ou avancées au titre des locaux loués.

Ces remboursements seront faits au BAILLEUR en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an en fonction du relevé établi par le bailleur.

Le BAILLEUR se réserve le droit de modifier à tout moment les prestations de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de service fourni aux occupants de l'immeuble.

Le BAILLEUR se réserve également la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

XV.2. Charges, impôts, contributions et taxes propres au Preneur

Le PRENEUR devra acquitter avec ponctualité tous impôts, contributions et taxes dont il est le redevable et dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute demande du BAILLEUR, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

Il souscrira directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

XV. CONDITIONS D'OCCUPATION

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Il devra les utiliser constamment conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle et devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

En outre, le PRENEUR s'oblige, notamment :

a) à maintenir les lieux loués constamment utilisés et équipés conformément aux usages de sa profession. Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

b) à se conformer à tout règlement auquel l'immeuble loué ou l'activité exercée pourrait être soumis, ainsi qu'à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

c) à faire son affaire personnelle et garantir le BAILLEUR de tout recours des tiers du fait de l'occupation de l'immeuble loué.

d) à laisser le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux pour visiter, réparer ou entretenir l'immeuble.

En toute hypothèse, il est interdit au Preneur :

a) de nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons ou des allées et venues du personnel employé.

b) D'exposer le moindre objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les plaques, enseignes, stores et installations quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR ; le PRENEUR fera alors son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

c) d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location.

d) de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.

e) de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

f) de tenir pour responsable le BAILLEUR pour tous vols qui pourraient être commis chez lui. Il ne pourra ainsi pas réclamer au BAILLEUR d'indemnités, dommages-intérêts ou diminution de loyer de ce chef.

g) de tenir responsable le BAILLEUR des irrégularités ou interruptions dans le service des eau, gaz, électricité, téléphone ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble. Il ne pourra ainsi pas solliciter de réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction de tels services collectifs.

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

XVI. ENTRETIEN – REPARATIONS ET TRAVAUX

Le PRENEUR s'engage à effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations locatives et d'entretien et devra les faire exécuter dans le respect des règles de l'art dès qu'elles se révèleront nécessaires ou utiles.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité électrique et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Le PRENEUR pourra effectuer dans les lieux loués, tous les travaux d'équipement et d'installation qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

Il assumera les conséquences, et garantit le Bailleur, de toutes dégradations et des troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes, ainsi que de toute réparation à la charge de ce dernier dont le Preneur serait à même de constater la nécessité. A défaut, le Preneur pourra être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

A sa sortie, le PRENEUR devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

XVII. TRAVAUX A L'INITIATIVE DU BAILLEUR OU DE TIERS

Le Bailleur est tenu de faire procéder à l'exécution à ses frais des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil.

Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur édictée ci-dessus.

Le PRENEUR devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait 21 jours et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, à la condition toutefois que le Bailleur fasse tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au Preneur et pour lui assurer en permanence un libre accès aux locaux loués.

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

XVIII. TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS DES LOCAUX PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur et après avoir obtenu s'il y a lieu toutes autorisations administratives requises.

Le Preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et dans le respect de toutes normes légales et réglementaires par des entreprises qualifiées et faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises. Le Preneur s'engage en outre à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le Bailleur.

Tous les embellissements, améliorations, et installations, faits par le PRENEUR en cours de bail, deviendront, à la fin du présent bail, la propriété du BAILLEUR sans indemnité à la charge de celui-ci.

Le Bailleur se réserve le droit de demander, au départ du Preneur, le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur.

XIX. ASSURANCE

Le PRENEUR s'oblige à s'assurer dès la prise de possession des locaux et pendant toute la durée de son bail, contre tous les risques locatifs habituels et tous ceux qui pourraient naître de son activité (notamment contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris et les dégâts des eaux...) auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.
Le PRENEUR s'engage à payer les primes ou cotisations et à justifier du tout à première demande.

Dans le cas où l'activité exercée par le PRENEUR entraînerait pour le BAILLEUR ou pour les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR remboursera aux intéressés le montant de ces surprimes.

Le Preneur devra déclarer sous 48 heures à ses assureurs d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur devra aussi aviser le Bailleur de toute dégradation, malfaçon, révélation de vice caché ou défaut de construction qui apparaîtrait dans les locaux ou l'immeuble pendant le cours de son occupation, sous peine d'être tenu pour responsable d'un éventuel refus de garantie opposé par l'assureur du Bailleur et des conséquences de ces désordres ou dommages affectant les locaux.

XX. DESTRUCTIONS DES LOCAUX LOUES

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle de plus de **50 %** de la surface des locaux loués, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou de l'autre des parties, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice des recours de chacune des Parties contre celle à la faute de qui la destruction serait imputable.

XXI. RESPONSABILITE VIS-A-VIS DES TIERS ET RECLAMATIONS

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Le BAILLEUR n'est pas responsable des vols, détournements, détériorations ou actes criminels dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des locaux à lui loués.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux locaux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché et au contraire en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

Néanmoins, dans le cas où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du PRENEUR, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

XXII. OCCUPATION PERSONNELLE - SOUS LOCATION ET CESSION DE BAIL

Le PRENEUR devra occuper les locaux loués par lui-même et par son personnel.

Il lui est interdit de :

- concéder directement ou indirectement la jouissance des locaux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt ou location-gérance ;
- sous-louer en totalité ou partiellement les locaux loués.

BAILLEUR doit donner son consentement exprès par écrit à toute cession du présent bail. En toute hypothèse, le PRENEUR restera solidaire de tous les cessionnaires et occupants successifs s'agissant du paiement des loyers et de ses accessoires ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

XXIII. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement par le Preneur à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges, contributions, taxes ou prestations dus en vertu du présent bail, ou encore à défaut d'exécution par le Preneur de l'une ou l'autre des conditions du présent bail ou de ses annexes, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter délivré par acte extrajudiciaire contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent.

Dans tous les cas, le Preneur sera de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale à **50 %** du dernier loyer mensuel en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée si le présent bail y est assujetti.

XXIV. RESTITUTION DES LIEUX ET DES CLES ET ETAT DES LIEUX DE SORTIE

- AVANT L'EXPIRATION DU BAIL :

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés, de 8H à 16H, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR.

Il devra, pendant le même temps, laisser le BAILLEUR apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués ou de l'immeuble dont ils dépendent.

- RESTITUTION DES LOCAUX :

Le PRENEUR doit prévenir le BAILLEUR de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au BAILLEUR de faire à l'administration fiscale les déclarations nécessaires.

Le Preneur devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge.

Les parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice (assisté si besoin d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux) à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur. A la suite de cet état des lieux de sortie, le

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

PRENEUR doit remettre les clés au BAILLEUR.

Lorsque le déménagement a lieu avant la fin du bail, et nonobstant la remise des clefs, le loyer restera dû jusqu'à la date d'expiration du bail.

TRAVAUX DE REMISE EN ETAT :

Si des réparations ou travaux de remise en état à la charge du Preneur (au sens du paragraphe travaux–réparation-entretiens ci-dessus) s'avéraient nécessaires, le PRENEUR devra, dans les quinze jours de la notification des devis, établis à la demande du BAILLEUR, donner son accord sur lesdits devis.

Si le PRENEUR ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en réclamant le montant au PRENEUR.

Si le PRENEUR manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées, convenablement assurées et agréées par le BAILLEUR.

XXV. TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

XXVI. ENREGISTREMENT ET FRAIS

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes aux frais du PRENEUR qui s'y oblige.
Tous les frais, droits et honoraires engendrés par les parties pour les présentes et leurs suites (huissier, géomètre, etc.), resteront à leur charge respective.

- euros/m2 de surface habitable.

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

XXVII. DETAILS ET REPARTITIONS DES HONORAIRES

XXVIII.1. Honoraires à la charge du BAILLEUR

Les parties s'engagent à payer au mandataire les honoraires prévus au mandat et détaillés ci-après :

- ***frais de constitution du dossier et de rédaction de bail : 5 % du montant annuel pour chaque partie***

Frais d'établissement d'états des lieux et de rédaction d'acte qui s'élèvent à : **1 mois de loyer BAILLEUR.**

XXVIII.2. Honoraires à la charge du PRENEUR

Les parties s'engagent à payer au mandataire les honoraires prévus au mandat et détaillés ci-après :

- ***frais de constitution du dossier et de rédaction de bail : 5 % du montant annuel pour chaque partie***

- Frais d'établissement d'états des lieux et de rédaction d'acte qui s'élèvent à : **1 mois de loyer PRENEUR.**

XXVIII. ENREGISTREMENT ET FRAIS

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes aux frais du PRENEUR qui s'y oblige.
Tous les frais, droits et honoraires engendrés par les parties pour les présentes et leurs suites (huissier, géomètre, etc.), resteront à leur charge respective.

- euros/m2 de surface habitable.

XXIX.ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile pour :

- le BAILLEUR : « le lieu loué »
- le PRENEUR : « le lieu loué »

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

XXX. PIÈCES ANNEXES

- ☐ Plan des locaux ;
- ☐ Etats des lieux et remises des clés ;
- ☐ Etat des risques naturels, miniers et technologiques ;
- ☐ Diagnostic de performance énergétique ;

Ajouter en fonction des cas avec :
- fiche récapitulative du diagnostic technique amiante (DTA) ;
- règlement de copropriété ;
- annexe environnementale ;
- descriptif sommaire et plans des travaux d'aménagement autorisés ;
- ...

Fait et signé :

A ..... Le .....

En 3 originaux dont un pour l'enregistrement, et un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR ou son MANDATAIRE
Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé »

LE(S) PRENEUR (S)
Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé »

RAYES NULS

.....mots
.....lignes
Paraphe : .....

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230169-DE

Annexe 2 : Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances

Cet inventaire précis et limitatif, indique la liste des catégories de charges, impôts, taxes et redevances avec l'indication de leur répartition annuelle entre le bailleur et le locataire. Les croix indiquent que 100% de la dépense doit obligatoirement être pris en charge par la partie désignée.

CHARGES

En euros HT	Bailleur	Locataire *
Consommation d'eau		x
Consommation d'électricité, gaz		x
Chauffage et climatisation		x
Entretien des espaces communs		x
Entretien des espaces verts		x
Entretien des sanitaires		x
Entretien des parois vitrées		x
Entretien de l'ascenseur		x
Vidéo protection		x
Dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux	x	
Dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil	x	
Honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail	x	
Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires	x	

* Estimation ou Estimation par rapport à un usage normal.
Si les locaux n'ont jamais été loués, il convient d'indiquer qu'il s'agit d'une « estimation ». Si les locaux étaient précédemment loués, indiquez « estimation par rapport à un usage normal ».

IMPOTS ET TAXES

	Bailleur	Locataire
Taxe foncière	x	
Taxes additionnelles à la taxe foncière		x
Taxe de voirie		x
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères		x
Contribution économique territoriale	X	

Immeuble BAOBAB, 68 Boulevard Marcel Henri, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60
Mail : accueil@agencedelile.net - site : http://www.agencedelile.net
SARL au Capital de 35.100 €- RCS N° 066 302 001