

	<p><b>Communauté d'Agglomération de l'Étampeois Sud-Essonne</b></p> <p>Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire</p> <p><b>DÉCISION DU PRÉSIDENT</b></p>	<p><b>CA-PDT-2025- 002</b></p>
---	---	------------------------------------

**Signature d'un bail dérogatoire Local n° 103 au sein de SUDESSOR ACTIVITÉS –  
SAS SUDPLUS**

Le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Étampeois Sud-Essonne,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU l'arrêté préfectoral n° 2024-PREF.DRCL/241 du 23 octobre 2024 portant modification des statuts de la Communauté d'Agglomération de l'Étampeois Sud-Essonne par l'extension d'une compétence en matière de jeunesse et l'actualisation des statuts,

VU la délibération du 30 septembre 2024 n° CA-DEL-2024-104 aux termes de laquelle le Conseil communautaire a arrêté la liste des délégations consenties au Président et au Bureau communautaire, notamment de décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans,

**CONSIDÉRANT** que la Communauté d'Agglomération de l'Étampeois Sud-Essonne s'est rendue propriétaire des locaux situés 274 à 340, route d'Étampes sur la commune de Brières-les-Scellés, auprès de la société BRK Compagnie aux termes de l'acte de vente du dix-neuf février deux mille quatorze,

**CONSIDÉRANT** la demande de Monsieur Rui SOARES agissant en qualité de président de la SAS SUDPLUS, créée le 1<sup>er</sup> avril 2019 et dont le siège social est situé 38 avenue Villemain – PARIS 14<sup>ème</sup>, de se porter locataire du bien désigné dans l'annexe nommée bail dérogatoire,

**DÉCIDE**

**ARTICLE 1 :** De signer un bail dérogatoire d'une durée de deux ans du 15 janvier 2025 au 14 janvier 2027 entre la Communauté d'Agglomération de l'Étampeois Sud-Essonne (CAESE) et Monsieur Rui SOARES, président de la SAS SUDPLUS, pour la location de l'entrepôt n° 103, situé 274 à 340, route d'Étampes - 91150 Brières-les-Scellés, d'une surface de 313 m<sup>2</sup> environ pour un loyer mensuel de 1 828,18 € TTC hors charges.

**ARTICLE 2 :** De fixer un montant forfaitaire de 45,60 € TTC pour la participation du locataire aux charges et prestations afférentes aux locaux loués (frais d'entretien de la voirie) et d'une provision mensuelle relative à l'abonnement aux platines d'interphonie GSM de 1,81 € (fixée selon l'appel du syndic de copropriété).

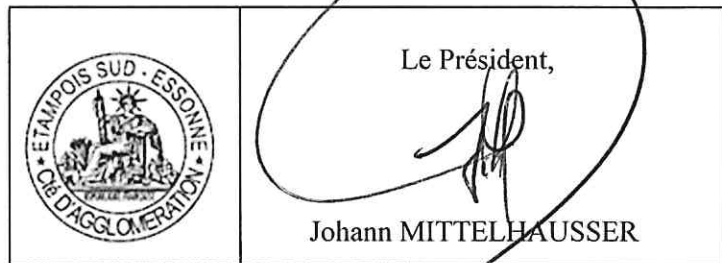
**ARTICLE 3 :** La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Versailles ou

d'un recours gracieux auprès de la CAESE, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) .

**ARTICLE 4 :** Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera transmise à Monsieur le Sous-préfet, publiée sur le site internet de la CAESE et dont ampliation sera transmise à :

- Monsieur le Comptable public responsable de la Trésorerie d'Étampes Collectivités.
- Direction des moyens généraux de la CAESE.
- Monsieur Rui SOARES, président de la SAS SUDPLUS.

Étampes, le 09 JAN. 2025



Certifié exécutoire, compte tenu de la publication ou notification le : 09 JAN. 2025



## BAIL DEROGATOIRE

Entre les soussignés,

La Communauté d'Agglomération de l'Étampe Sud-Essonnois (CAESE) dont le siège social est situé 76, rue Saint-Jacques – 91150 ETAMPES, identifiée sous le numéro SIREN 200 017 846, représentée par son Président, Monsieur Johann MITTELHAUSSER, dûment habilité aux présentes en vertu de la délibération n° CA-DEL-2020-32 prise par le Conseil Communautaire dans sa séance du 10 juillet 2020 complétée par la délibération du 30 septembre 2024 n° CA-DEL-2024-104,

Désignée ci-après « LE BAILLEUR »

Et

Monsieur Rui SOARES,  
Demeurant 1 Rue du Trou Mahet – 91160 CHAMPLAN,

Et agissant en sa qualité de président de la SAS SUDPLUS, créée le 1er avril 2019 domiciliée  
38 avenue Villemain, 75014 PARIS

Immatriculée sous le numéro SIRET 849 612 049 00015,

Dont l'activité principale exercée relève du code APE 4332 B - Travaux de menuiserie métallique et serrurerie

Port. : 06 50 82 88 28

Tél. : 01 45 43 62 08

Adresse mail : sudplus@gmx.fr

Désigné ci-après « LE PRENEUR »

Il a été convenu ce qui suit :

Par les présentes la CAESE fait bail et donne à loyer à Monsieur SOARES, président de la SAS SUDPLUS, qui accepte les lieux ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier dont elle est gestionnaire à Brières-les-Scellés – 274 à 340 Route d'Etampes - Zone Industrielle SudEssor.

### DÉSIGNATION

Ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte :

Un local à usage d'entrepôt situé en Rez-de-Chaussée portant le numéro 103 du plan annexé aux présentes, d'une surface de 313 m<sup>2</sup> environ composé d'un entrepôt de stockage et d'un espace

aménageable en bureau.

### Risques naturels et technologiques

LE BAILLEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, LE BIEN objet des présentes n'est à ce jour concerné ni par un plan de prévention des risques naturels, ni par un plan de prévention des risques technologiques.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

### DESTINATION

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour les activités suivantes :

**Entrepôt / Stockage / Bureau / Travaux de façades métalliques, menuiseries extérieures.**

Le PRENEUR sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au bailleur.

### DURÉE

De convention expresse entre les parties, le présent bail est exclu du champ d'application des articles L. 145 et suivants du Code de commerce. Le PRENEUR ne pourra jamais se prévaloir en aucune façon d'un droit quelconque à la propriété commerciale.

Le présent bail est consenti et accepté à compter **du 15 janvier 2025 jusqu'au 14 janvier 2027**.

Le PRENEUR aura la faculté de donner congé, à tout moment, par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant le respect d'un préavis de trois mois, pleins et entiers, prenant fin au dernier jour du 3ème mois, ce qui est accepté par le preneur.

Si le PRENEUR se maintenait dans les lieux au-delà du terme susvisé, il pourrait être expulsé par le BAILLEUR au moyen d'une simple ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance rendue sur requête.

Le BAILLEUR aura la faculté de donner congé à la date anniversaire du bail avec un préavis de trois mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

### LOYER ET CHARGES

Le présent bail est consenti et accepté moyennant **un loyer mensuel de mille cinq vingt-trois euros et quarante-huit centimes hors taxes (1 523,48 € HT) hors charges mensuelles** que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire, dès réception de l'avis des sommes à payer.

Le preneur agissant en qualité d'une SARL, récupérant la TVA, **le loyer mensuel sera facturé TVA comprise, selon le taux en vigueur à la date de chaque échéance.**

Le preneur réglera au bailleur, en même temps que le loyer principal, la participation aux charges et prestations afférentes aux locaux loués existantes (frais d'entretien de la voirie).

**Ces charges s'élèvent à un montant forfaitaire mensuel de trente-huit euros hors taxes (38 € HT)**

ainsi que d'un abonnement mensuel relatif aux platines d'interphonie GSM calculé pour l'année 2024 à 1,81 € (selon l'appel du syndic de copropriété). De la même façon, le montant de ces charges sera facturé TVA comprise, selon le taux en vigueur à la date de chaque échéance.

Un état semestriel des consommations d'eau contrôlée par un compteur divisionnaire installé dans le local sera effectué et facturé au preneur.

La perception des taxes locatives comme indiqué dans l'article Charges et Conditions seront appelées par le bailleur, en fin de chaque année.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit un intérêt de retard de 10 % sur les sommes dues.

Tout frais de recouvrement, honoraires d'huissiers, engagé par le bailleur seront à la charge exclusive du preneur.

Pendant la période de location, le paiement du loyer se fera :

- Soit par virement bancaire sur le compte de la *TRÉSORERIE D'ETAMPES COLLECTIVITÉS BDF ETAMPES* dont la référence est : FR74 3000 1003 74D9 1000 0000 43
- Soit sur le site spécifique mis en place par la Direction Générale des Finances Publiques destinés à payer les factures publiques par prélèvement unique à l'adresse suivante : <https://www.payfip.gouv.fr/>
- Ou à défaut par chèque à :

*Monsieur le Trésorier payeur d'Etampes Collectivités*  
*TRÉSORERIE D'ETAMPES COLLECTIVITÉS*  
*2, rue Salvador ALLENDE*  
*91156 ETAMPES CEDEX*

### **INDEXATION DU LOYER**

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce, le loyer sera augmenté ou diminué automatiquement et sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, chaque année à la date d'anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) constatée sur les quatre derniers trimestres publiés par l'INSEE.

L'indice de référence à la date de prise d'effet du bail est l'indice trimestriel afférent à la date de prise d'effet du bail, soit le dernier indice publié à cette date. La première indexation aura lieu un an après la date de prise d'effet du bail, et ainsi de suite d'année en année. L'indice de comparaison est l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années suivantes de sorte que l'indice de comparaison de l'année N-1 deviendra l'indice de base pour l'indexation de l'année N.

En outre, s'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le bailleur aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié à la date anniversaire considérée, les parties s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée, de façon à ce que la variation soit effectuée sur quatre trimestres comme indiqué ci-dessus. Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. À défaut de se mettre d'accord

sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé. La clause d'indexation annuelle du prix du loyer constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté.

L'indice de base utilisé à la signature du présent bail est celui du **3<sup>ème</sup> trimestre 2024, soit 137,71.**

### CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est en outre, consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, notamment :

a) de prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction du loyer de ce chef.

Le preneur fera, à ses frais pendant le cours du bail, tous les travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toute nature qui seront nécessaires, rideaux de fer, serrurerie, plomberie, ... ceci étant seulement énonciative et nullement limitative.

Le preneur fera également, à ses frais tous les travaux de mise en conformité, tous aménagements, installations et constructions, à l'exception des travaux concernant le gros œuvre, qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, ou exigés par l'Administration, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des dépôts, eu égard à l'activité exercée par le preneur dans les lieux loués, de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

b) de laisser le bailleur, ou toute personne qu'il délèguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera, pour juger de leur état et aussi pour assurer l'entretien périodique de toutes les installations.

c) de tenir constamment garnis les lieux loués de meubles meublants, objets mobiliers, marchandises et matériel, en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

d) de souffrir que le bailleur fasse exécuter aux frais du preneur dans les lieux loués tous les travaux de réparation qui s'avèreraient nécessaires du fait de sa carence, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, excéderait-elle quarante jours.

e) d'acquitter toutes les charges personnelles dont les locataires sont ordinairement tenus, notamment les contributions personnelles, de contribution économique territoriale, ou toutes celles qui leur seraient substituées, les taxes de toutes natures, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et qu'en toute hypothèse le loyer ci-dessus fixé soit perçu net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location, qui sont et demeureront à sa charge.

f) de ne pouvoir établir ni faire établir aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives ni salir et dégrader l'environnement

g) de ne rien faire qui puisse 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.

h) de laisser, lors de l'abandon des lieux, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toute installation, toute amélioration, augmentation et embellissement, sans indemnité et en bon état, à moins que le bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du bailleur, aux frais du preneur.

i) souscrire tout abonnement, à l'électricité et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet, et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs.

Ne demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'électricité ou pour tout autre cas

de force majeure.

j) ne pouvoir invoquer la responsabilité du bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.

k) d'exploiter personnellement dans les lieux loués, de façon continue.

l) d'obtenir tous les agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

m) de rembourser au bailleur sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toute nature afférente aux locaux loués.

Les taxes locatives comportent notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, s'il y a lieu, et la part de l'impôt foncier dû par le bailleur au prorata des m<sup>2</sup> loués.

n) de s'interdire de stocker des marchandises de catégorie D, E, F du règlement de sécurité pour les magasins généraux – arrêté du 19 juin 1956.

### ASSURANCES

a) Le local à usage d'atelier loué sera assuré dans sa totalité en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, dégâts des eaux, cyclone, mouvements populaires et de sabotage.

b) Le preneur déclare faire son affaire personnelle de la couverture des risques précités et du paiement régulier des primes y afférent, dont il justifiera auprès du bailleur.

Le preneur adressera au bailleur un exemplaire des conditions particulières de la police.

c) Le preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, 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.

d) Le preneur fera en outre, son affaire personnelle de tout dommage causé aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tout recours contre le bailleur.

Il assurera les risques propres à son exploitation, à une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, etc.)

Il fera enfin garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général. Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre bailleur.

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats de couverture le jour de son entrée en jouissance.

### SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux donnés à bail ni les prêter, même à titre gratuit.

Il ne pourra donner son fonds en location-gérance, ni se substituer ou y domicilier qui que ce soit.

### DÉPÔT DE GARANTIE

**Le preneur versera au bailleur au moment de la signature du présent bail la somme de trois mille quarante-six euros et quatre-vingt-seize centimes (3 046,96 € HT) correspondant à deux mois de loyer pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur, dont le bailleur pourra être rendu responsable.**

La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdits déménagements, réparations, remise des clés et production par le preneur de l'acquis de ses contributions et taxes ou

droits quelconques.

En aucun cas ce dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du preneur, le loyer ayant au surplus été fixé en tenant compte de cette disposition.

Il est expressément convenu que le preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû.

### **RESTITUTION DES LOCAUX**

Avant de déménager, le preneur devra justifier au bailleur du paiement des contributions à sa charge, notamment la contribution économique territoriale et de tous les termes de son loyer et de ses accessoires.

Il devra rendre les lieux loués en parfait état ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux de remise en état.

Les travaux réalisés à l'intérieur du local ayant eu l'agrément du bailleur ne seront pas soumis à cette obligation.

Il sera procédé, en la présence du preneur, dûment convoqué, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur. Le preneur sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs.

Le règlement des sommes dues par le preneur aura lieu à la première demande du bailleur.

### **TOLÉRANCE**

Toutes tolérances du bailleur relatives au présent contrat n'auront aucun effet novatoire et ne seront génératrices d'aucun droit nouveau pour le preneur.

### **CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de l'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extra judiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres et consignations ultérieures.

Si, au mépris de cette clause, le preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé, qui après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du preneur sans délai.

Les loyers payés d'avance demeureront acquis au bailleur à titre d'indemnité sans qu'il puisse y avoir lieu à restitution et sans préjudice des loyers échus ou de plus amples dommages-intérêts.

### **RÈGLEMENTATION**

Les parties reconnaissent expressément le caractère précaire de cette convention et l'excluent du

champ d'application du décret du 30 septembre 1953.

### ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, à savoir :

LE BAILLEUR en son siège social ci-dessus indiqué,

LE PRENEUR dans les lieux loués.

### FRAIS

Tous les frais, droits, etc. résultant du présent bail et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence sont à la charge du preneur qui s'y oblige, sauf ceux engagés dans le seul intérêt du bailleur.

FAIT A ETAMPES

LE

En 2 exemplaires

**LE BAILLEUR**

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE  
L'ETAMPOIS SUD ESSONNE



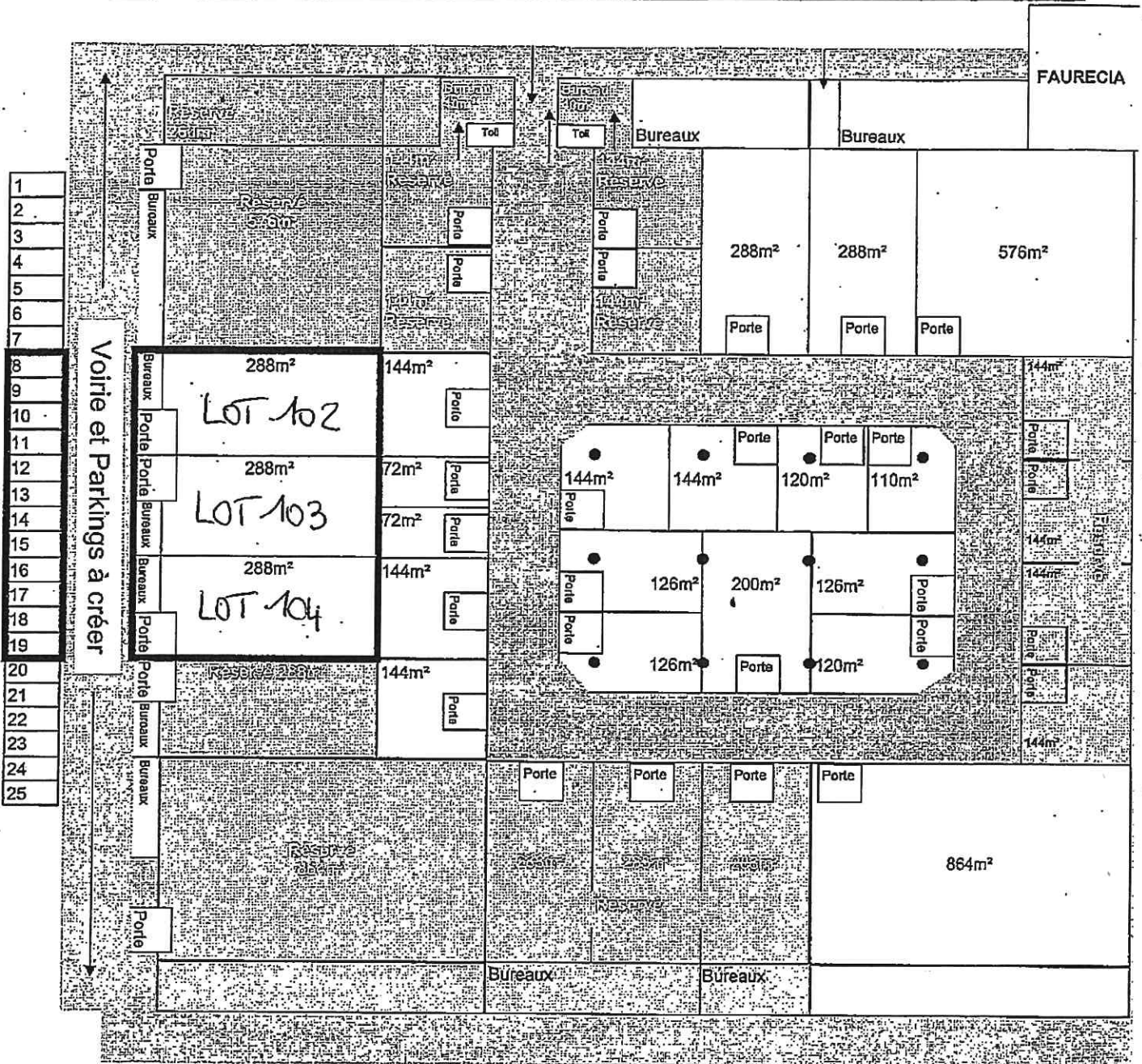
Johann MITTELHAUSSER  
Président

**LE PRENEUR**

SAS SUDPLUS

Rui SOARES  
Président

Réaménagement locaux



Proposition cession hotel entreprise Etampes CCESE

Désignation	Surface	Affectation	Bureaux	Total m²
N° 102	288 m²	Stockage / Artisans	25 m²	313 m²
N° 103	288 m²	Stockage / Ateliers	25 m²	313 m²
N° 104	288 m²	Stockage / Ateliers	25 m²	313 m²
12 Parkings		Parking		
<b>Total</b>	<b>864 m²</b>		<b>75 m²</b>	<b>939 m²</b>