

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
Arrondissement de Nantes



13, rue des Ajoncs
44190 CLISSON

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉCISIONS**

Année 2024

Décision du 22 mars 2024

03.2024-26	<u>PATRIMOINE</u> <u>OBJET</u> : Bâtiment situé 6 rue Saint-Nicolas à Clisson : bail au profit de la SPL Clisson Sèvre Loire Tourisme – 04/2024 à 03/2027
-------------------	--

VU l'article L. 5211-10 du Code général des collectivités territoriales,

VU la délibération n°26.09.2023-18 du Conseil communautaire en date du 26 septembre 2023 portant délégation d'attributions du Conseil communautaire au Président,

VU l'avis favorable du Bureau communautaire, en date du 5 mars 2024,

Considérant la demande de la Société publique locale (SPL) Clisson Sèvre Loire Tourisme de prendre à bail l'ensemble immobilier situé 6 rue Saint-Nicolas à Clisson, propriété de Clisson Sèvre et Maine Agglo, à compter du 1^{er} avril 2024,

Considérant l'intérêt de permettre l'utilisation des biens patrimoniaux communautaires, devenus inoccupés suite à la construction d'un nouveau siège communautaire, dans le cadre d'une bonne gestion des deniers publics,

Considérant le projet de bail, ci-annexé,

Le Président de la Communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo,

D É C I D E

ARTICLE 1 : de signer un bail avec la SPL Clisson Sèvre Loire Tourisme concernant l'ensemble immobilier, propriété de Clisson Sèvre et Maine Agglo et situé 6 rue Saint-Nicolas à Clisson, à compter du 1^{er} avril 2024.

ARTICLE 2 : de préciser que ce bail est conclu pour une durée de trois ans et à échéance au 31 mars 2027, pour un montant annuel de loyer de 22 530 € hors charges.

DIT qu'il sera rendu compte de la présente décision au Conseil communautaire lors de la prochaine séance.

DIT que la présente décision sera adressée à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique.

DIT que la présente décision sera adressée à Monsieur le Comptable public.

« Pour extrait conforme au registre »



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

BAIL

d'un immeuble au profit d'une société publique locale

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1° la **Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo** dont le siège est situé 13 rue des Ajoncs à CLISSON (44190), représenté par Monsieur Jean-Guy CORNU, son Président, agissant en vertu de la décision n°xx.2024-xx du xx 2024,

partie ci-après dénommée le « BAILLEUR »

d'une part,

2° la **Société publique locale (SPL) Clisson Sèvre Loire Tourisme** dont le siège est situé 13 rue des Ajoncs à CLISSON (44190), représentée par Madame Christelle BRAUD, Présidente,

partie ci-après dénommée le « PRENEUR »,

d'autre part,

Il a été exposé ce qui suit :

EXPOSE

La Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo est propriétaire d'un ensemble immobilier administratif, situé 6 rue Saint-Nicolas, à Clisson, inoccupé depuis le 30 septembre 2023 suite au départ des services de la trésorerie de Clisson.

En vue notamment du maintien à Clisson des services de l'Office de tourisme du Vignoble de Nantes, la location de cet ensemble immobilier a été convenu, au bénéfice de la SPL Clisson Sèvre Loire Tourisme.

Aussi, afin de fixer les clauses et conditions de cette location, les parties ont convenu ce qui suit :

OBJET

La Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo donne à bail à la SPL Clisson Sèvre Loire Tourisme, qui accepte sans réserves l'ensemble des conditions ci-après détaillées, un ensemble immobilier dont elle est propriétaire situé Commune de Clisson, 6 rue Saint-Nicolas, édifié sur la parcelle cadastrée Section AH n° 175 pour 18 a 28 ca, et comprenant :

- Au **rez-de-chaussée** : des locaux administratifs et techniques (bureaux, salles de pause, salle d'archives, sanitaires, dégagements), pour une superficie utile de 204,10 m²
- Au **rez-de-chaussée** : un garage, pour une surface de 22,05 m²
- Au **1^{er} étage** : des locaux administratifs et techniques (bureaux, salle de réunion, sanitaires, rangements), pour une superficie utile de 49,60 m²

Des plans d'intérieur et un tableau des surfaces de plancher sont insérés en annexe 1 au présent bail.

Tels, au surplus, que ces locaux s'étendent, se poursuivent et comportent sans qu'il soit besoin d'en faire ici une plus ample description, les parties déclarant bien avoir visité les lieux et bien les connaître.

Les parties, d'un commun accord, ont entendu déroger en toutes les dispositions du présent bail au statut du bail commercial, régi par le Code de commerce.

Les clauses et conditions de cette location sont fixées comme suit, étant précisé que les droits et obligations des parties contractantes non prévues au présent bail sont réglées conformément aux dispositions du Code Civil et des lois en vigueur et aux usages locaux.

Le PRENEUR s'engage à utiliser l'ensemble immobilier en conformité avec l'objet social mentionné dans ses statuts, à l'exclusion de toute activité commerciale.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **trois années** entières et consécutives, à compter du **premier avril deux mille vingt-quatre** pour finir le **trente et un mars deux mille vingt-sept**, sauf résiliation anticipée reconnue au profit du Preneur au paragraphe ci-après « RESILIATION ».

Les parties ayant entendu déroger en toutes ses dispositions au statut des baux commerciaux, régis par les dispositions du code de commerce, le PRENEUR ne pourra pas revendiquer les dispositions de ces articles auquel il renonce d'ailleurs expressément, pour solliciter le renouvellement des présentes.

Si, en violation de ces obligations, le PRENEUR refusait de quitter les locaux à l'expiration du bail, il pourrait y être contraint, en vertu d'une ordonnance de référé, rendue par le Président du Tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

ETAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Un état des lieux contradictoire d'entrée établi sera réalisé entre les deux parties avant la prise à bail et annexé au présent bail, et un état des lieux de sortie sera réalisé à la fin de ce dernier.

Toutes les constructions et tous les travaux, embellissements et décors quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, y compris ceux de caractère immobilier, deviendront, en fin de bail, la propriété du BAILLEUR sans aucune indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander le rétablissement des lieux loués dans l'état dans lequel ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance du PRENEUR.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **VINGT-DEUX MILLE CINQ CENT TRENTE EUROS (22 530 €)** hors charges, payable semestriellement, à terme échu, en deux versements égaux, les 30 septembre et 31 mars.

A cette fin, la Communauté d'agglomération adressera un titre de recettes, trente (30) jours avant le terme de chaque période semestrielle.

Le PRENEUR s'engage à faire son affaire et à supporter les frais afférents à la souscription des contrats d'abonnement d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de télécopieur, ainsi qu'à acquitter directement toutes consommations personnelles d'eau et d'électricité, ainsi que toutes consommations personnelles de gaz, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés, sans que le BAILLEUR en soit responsable.

REVISION DU LOYER

Le loyer précité sera révisé tous les trois ans à compter de la date d'entrée en vigueur du bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.), l'indice de base-départ étant le dernier publié au jour de la prise d'effet du bail. Soit celui du 3^{ème} trimestre 2023 (soit 132,15).

SOUS-LOCATION ET MISE A DISPOSITION

Le PRENEUR ne pourra concéder la jouissance ou sous-louer les lieux loués à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire, sans autorisation expresse de la part du BAILLEUR.

Dans le cas où le BAILLEUR autoriserait le PRENEUR à consentir une convention de sous-location d'une partie des lieux loués ou une convention de mise à disposition de bureau à titre gracieux, il est expressément convenu que l'ensemble des lieux loués, conservera un caractère indivisible dans la commune intention des parties.

En cas de sous-location autorisée, le PRENEUR demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du présent bail.

Les charges et conditions de l'éventuel sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du bail principal qui prévaudront.

Le bénéficiaire du contrat de sous-location, qui devra avoir pleine connaissance du présent bail et de ses dispositions, ne bénéficie d'aucun droit à l'encontre de bailleur.

CHARGES, IMPOTS ET TAXES

Toutes les impositions ou contributions de quelque nature qu'elles soient, ainsi que toutes les charges ou taxes locales et autres, prévues ou imprévues, qui auraient rapport aux locaux loués, sont à la charge du Bailleur, à l'exception de celles énumérées à l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

RESILIATION

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un terme de loyer et accessoires, ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé.

En outre, et dans le cas où, par suite de suppression, concentration ou transfert de service, le Preneur n'aurait plus l'utilisation des locaux loués, le présent bail serait résilié à la volonté seule du Preneur, à charge pour lui de prévenir le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception, six mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

RENOUVELLEMENT

Lorsqu'il sera arrivé à son terme, le bail pourra faire l'objet d'un renouvellement exprès, pour une même durée et dans les mêmes conditions.

ASSURANCES

Le PRENEUR devra s'assurer à ses frais et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, ses mobiliers, matériels et marchandises (qu'ils soient sa propriété ou qu'ils lui aient été confiés), aménagements et installations, contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux, foudre, ouragan, tempêtes, attentats catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes, vols et bris de glaces, détériorations à la suite de vol.

Les polices d'assurance devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables et pour des sommes suffisantes.

Le PRENEUR déclare renoncer à tout recours, en cas de sinistre, contre le BAILLEUR, ses assurances, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du BAILLEUR et leur personnel sauf faute de leur part. Il s'engage à obtenir de ses assurances la même renonciation.

Le PRENEUR souscrira une police « responsabilité civile » couvrant pour un montant suffisant les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Le PRENEUR adressera au BAILLEUR, dans les quinze jours de la remise des clefs des lieux loués, une copie certifiée conforme de ses polices. Il devra justifier à toute réquisition de l'existence desdites polices ainsi que de l'acquit des primes. Faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler ou payer les primes y afférentes, le BAILLEUR se réserve le droit de réclamer la résiliation du bail pour inexécution de ses clauses.

Il devra immédiatement prévenir le BAILLEUR ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi, il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner ; il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

Le PRENEUR s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Le BAILLEUR fera son affaire personnelle des polices d'assurances contre l'incendie qu'il aurait pu souscrire antérieurement à la signature du contrat de location.

VENTE DE L'IMMEUBLE LOUE

En cas de cession de l'immeuble, les acquéreurs ou leurs héritiers, seront tenus de maintenir les clauses et conditions stipulées dans le bail.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

1° Le BAILLEUR s'engage à fournir au preneur des locaux dans un état décent, à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans des conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité et à en permettre l'usage pour lequel ils ont été loués.

2° Il assurera au PRENEUR une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail. Toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du PRENEUR.

3° Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du Code Civil.

OBLIGATIONS DU PRENEUR

1° Le PRENEUR est tenu d'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail en conformité avec l'objet social mentionné dans ses statuts, à l'exclusion de toute activité commerciale, et de payer le prix du bail aux termes convenus.

2° Il sera tenu de procéder aux réparations locatives ou de menu entretien telles qu'elles sont définies par l'article 1754 du Code Civil et les usages locaux.

Par dérogation à l'article précité, et conformément à la volonté des deux parties, le PRENEUR est expressément autorisé à faire les installations ou aménagements qu'il juge opportuns, en vue de la destination qu'il souhaite donner à l'ensemble immobilier (bureaux administratifs de l'office de tourisme). Ces travaux seront intégralement et définitivement supportés par le PRENEUR. Préalablement, le programme des travaux devra être autorisé par le BAILLEUR.

Il est expressément précisé que l'entretien des espaces extérieurs est à la charge du PRENEUR, à l'exception de l'entretien du parking, sur laquelle il est convenu entre les parties l'installation d'un point d'apport volontaire.

3° Il souffrira que le BAILLEUR fasse effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la location quelque incommodité qu'elles lui causent.

Si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le PRENEUR aura été privé.

4° Il devra laisser visiter les lieux loués par le BAILLEUR et son architecte, à la durée du bail afin de s'assurer de leur état.

Il devra également, les laisser visiter, en cas de résiliation de la location ou de la mise en vente, aux jours et heures qui seront fixés en accord avec le BAILLEUR.

5° Le PRENEUR remplira vis-à-vis de toutes administrations publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites, à raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations.

6° Le PRENEUR s'engage également à libérer les locaux loués à l'échéance du présent bail ou, en cas de résiliation anticipée, à la date fixée. Tous les frais inhérents à une éventuelle procédure découlant du non-respect par le PRENEUR de la présente clause (huissier, frais de justice, actes de procédure...), seront pris en charge par ce dernier dans leur intégralité.

7° Il est expressément convenu entre les parties qu'un point d'apport volontaire (déchets ménagers, papier, verre) est installé sur le parking situé sur la parcelle louée.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, aux tribunaux et cour de Nantes, y compris en cas de référés, de pluralité de défendeurs, ou d'appels en garantie.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

Pour le Bailleur : en son siège sus-indiqué,

Pour le Preneur en son siège sus-indiqué,

Le présent acte est établi en deux exemplaires.

DOCUMENTS ANNEXES AU PRESENTES

Sont fournies au locataires, annexées et jointes au présent bail les pièces suivantes :

- 1) Plans d'intérieur et tableau des surfaces de plancher

DONT ACTE.

Fait à Clisson, le

Le BAILLEUR

Le PRENEUR