

Séance du mercredi 25 septembre 2024

Délibération n° 03_2024_104

Bail de location pour les diplômés DN MADE

Le Conseil communautaire s'est réuni le mercredi vingt-cinq septembre deux mille vingt-quatre à dix-huit heures, salle des Actes de l'Hôtel de Ville de Saint-Amand-Montrond.

<u>COMMUNES</u>	<u>TITULAIRES</u>	<u>REMPLOCANTS</u>
ARPHEUILLES	Monsieur Pascal AUGENDRE	
BESSAIS-LE-FROMENTAL	Monsieur Serge AUDONNET	
BOUZAIS	Monsieur Olivier PARILLAUD	
BRUÈRE-ALLICHAMPS	Monsieur Roger DAGHER	
CHARENTON-DU-CHER	Monsieur Pascal AUPY Madame Colette PY	
COLOMBIERS	Monsieur Daniel BÔNE	
COUST	Monsieur Pascal COLLIN	
DREVANT	Monsieur Patrick BIGOT	
FARGES-ALLICHAMPS	Madame Édith MICHELIC	Excusée
LA CELLE	Monsieur Philippe AUZON	
LA GROUTTE	Monsieur Philippe PERRICHON	
MARÇAIS	Madame Michelle RIVET	
MEILLANT	Madame Marie-Claude JULIEN	Pouvoir à Philippe PERRICHON
NOZIÈRES	Monsieur Franck DAUMIN	
ORCENAI	Monsieur Yann CADIER	
ORVAL	Madame Clarisse DULUC Monsieur Alain ANDRIAU Madame Françoise GONNET	Pouvoir à Alain ANDRIAU Pouvoir à Philippe MARME
SAINT-AMAND-MONTROND	Monsieur Emmanuel RIOTTE Madame Jacqueline CHAMPION Monsieur Francis BLONDIEAU Madame Florence COMBES Monsieur Geoffroy CANTAT Madame Isabelle CHAPUT Monsieur Raphaël FOSSET Madame Sophie CUINIÈRES Monsieur Lionel DELHOMME Madame Malika LACH-HAB Monsieur Didier DEVASSINE Madame Noura ANGLADE Monsieur Philippe MARME Madame Sandrine KOSTADINOV Madame Marie BLASQUEZ Monsieur Yves PURET Madame Sylvie OLIVIER	Pouvoir à Geoffroy CANTAT Pouvoir à Didier DEVASSINE Pouvoir à Sandrine KOSTADINOV Pouvoir à Francis BLONDIEAU Absente Pouvoir à Jacqueline CHAMPION
SAINT-PIERRE-LES-ÉTIEUX	Monsieur Gérard MARTEAU	
VERNAIS	Monsieur Charles ADOLPH	

Membres en exercice : 38
Membres présents : 28
Membres votants : 36

Secrétaire de séance : Madame Sylvie OLIVIER

Date de la convocation : 18 septembre 2024
Date de l'affichage : 18 septembre 2024

Accusé de réception en préfecture
018-200036135-20240925-03_2024_104-DE
Date de télétransmission : 01/10/2024
Date de réception préfecture : 01/10/2024

Extrait du Registre des délibérations

Séance du mercredi 25 septembre 2024

Délibération n° 03_2024_104

Bail de location pour les diplômés DN MADE

Monsieur Geoffroy CANTAT, 4^{ème} Vice-Président, présente ce dossier.

Dans le cadre de la mise en œuvre du tiers-lieu de compétences « Le Buss », Cœur de France a été sollicitée par le Lycée professionnel Jean Guéhenno afin de disposer d'un local pour les diplômés DN MADE engagés dans le dispositif d'accompagnement vers l'auto-entrepreneuriat.

Vu l'article L 1511-8-1 du Code général des collectivités territoriales ;

vu les statuts de la Communauté de communes Cœur de France ;

vu le contrat de location établi par Maîtres Stéphane Pidance et Séverine GUY, huissiers de justice à Saint-Amand-Montrond ;

considérant que le bâtiment destiné au « Buss » n'est pas actuellement opérationnel pour permettre l'accueil de ces jeunes diplômés ;

considérant que la SCI LES ALMADIES dont le siège social est à Vernais propose à la location un local situé au 3,5,7 rue Porte de Bourges à Saint-Amand-Montrond au loyer mensuel de 500 € (sans les charges) à compter du 1^{er} octobre 2024 ;

considérant que le coût des loyers et des charges entreront dans l'enveloppe attribuée par le Conseil régional Centre-Val de Loire pour l'aménagement, la gestion et l'animation du tiers-lieu de compétences ;

considérant que ce local sera mis à disposition gratuitement aux jeunes diplômés et ainsi leur permettre de poursuivre leur carrière professionnelle (*projet de bail joint à la synthèse*).

Le Conseil communautaire après en avoir délibéré, à l'unanimité

- valide les termes du contrat de location (*ci-joint*) ;
- autorise Monsieur le Président à signer le contrat de location et à effectuer toutes les démarches nécessaires pour mettre à disposition ce bâtiment.

Le Président



Daniel BONE

La secrétaire de séance

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'Sylvie OLIVIER', is written over the text.

Sylvie OLIVIER

CHERLOCHOME



Stéphane PIDANCE- Séverine GUY
Administrateurs d'immeubles

CONTRAT DE LOCATION

Art 1713 à 1762 du Code Civil et par article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société dénommée « **SCI LES ALMADIES** », Société civile immobilière au capital de QUATRE MILLE EUROS (4 000,00 €) dont le siège social est à VERNAIS (18210), Les Trembles. Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BOURGES et identifiée sous le numéro unique d'identification 880 086 566 représentée par son gérant en exercice Monsieur ZANICHELLI Alexandre.

Ci- après dénommée "Le Bailleur"

D'une part

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES Cœur de France**, domiciliée en ses bureaux 1 rue Philibert Audebrand, commune de SAINT AMAND MONTROND (18200), prise en la personne de son président, Monsieur Daniel BONE.

Ci-après « Le Preneur »

D'autre part

Les parties aux présentes ont convenu et arrêté ce qui suit :

Il a été établi ainsi qu'il suit les conditions du bail professionnel, objet des présentes :

I OBJET DU CONTRAT

Article 1 Contrat de location

Le **BAILLEUR** donne à bail au **Preneur** qui accepte les locaux dont la désignation suit.

Le présent bail sera régi par les dispositions d'ordre public de l'article 57 A de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ainsi que par les dispositions non contradictoire des articles 1713 et suivants du Code Civil.

34 Rue du Docteur Coulon – 18200 SAINT-AMAND MONTROND

Tél : 02 48 61 58 18

pidance.gerance@orange.fr

www.cherlochome.fr

Accusé de réception en préfecture
018-200036135-20240925-03_2024_104-DE
Date de télétransmission : 01/10/2024
Date de réception préfecture : 01/10/2024

II DESIGNATION ET DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Article 2 Désignation des locaux loués

Commune de SAINT AMAND MONTROND, Immeuble en copropriété situé 3,5 et 7 rue Porte de Bourges

Ledit immeuble cadastré :

CE N°0073	5 Rue Porte de Bourges	pour une contenance de 49 ca
CE N°0282	7 Rue Porte de Bourges	pour une contenance de 49 ca
CE N° 0284	3 Rue Porte de Bourges	pour une contenance de 79ca

N° identifiant fiscal du local : 18 197 0064559

Un local (année de construction Avant 1948) avec accès par la Rue Porte de Bourges d'une surface d'exploitation de 75,10 m2 comprenant :

Au rez-de-chaussée : un bureau 1, un local archives, un bureau 2, WC et une boutique avec placards et deux vitrines.

Et les 237/1000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Menuiserie double vitrage et simple vitrage – chauffage électrique.

Article 3 Destination des locaux loués.

Les locaux, objet du présent bail sont exclusivement à usage professionnel.

Activité exercée : Tiers lieu de compétences pour l'accès aux métiers d'art et du design

III DUREE

Article 4 Durée du bail.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six ans commençant à courir à compter du **PREMIER OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE** pour se terminer le **TRENTE SEPTEMBRE DEUX MILLE TRENTE**. Il pourra être renouvelé dans les conditions relatées à l'article 16 des présentes.

Article 5 Congé en cours de bail.

Le **Preneur** aura la faculté de mettre fin au présent bail à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte de commissaire de justice, sauf à respecter un préavis de six mois, en application des dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte de commissaire de justice.

Le **Bailleur** ne pourra donner congé au **Preneur** qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatées à l'article 15 des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article 14 des présentes.

IV LOYERS ETCHARGES

Article 6 Loyer.

Montant et paiement – Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **CINQ CENTS EUROS (500,00 €)**, payable d'avance entre le 1er et le 10 de chaque mois. Le paiement du premier terme du loyer doit avoir lieu entre le 1er et le 10 octobre 2024.

Le bail commençant le **PREMIER OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE**.

Tous paiements du loyer auront lieu au domicile de Stéphane PIDANCE-Séverine GUY, administrateurs d'immeubles, 34 rue du Docteur Coulon 18200 ST AMAND MONTROND :

IBAN : FR02 4003 1000 0100 0037 0601 B43

BIC : CDCGFRPPXXX

Domiciliation : Caisse des dépôts et consignations

Une quittance sera remise au preneur portant le détail des sommes versées.

Révision - Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'indice ILAT publié par l'INSEE. Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le 1er octobre 2025 sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base à prendre en considération sera celui du 1er trimestre 2024 soit 135,13. Cet indice est le dernier indice de référence ILAT publié par l'INSEE (dernière publication :29/06/2024 prochaine publication fin septembre 2024).

Le nouveau montant du loyer sera ainsi calculé de la manière suivante :

Loyer n+1 = loyer n x nouvel indice du 1er trimestre

Indice du 1er trimestre précédent

En cas de retard dans la publication de l'indice, le **Preneur** sera tenu de payer à titre provisionnel un loyer égal à celui de la période précédente; l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice.

Dans les deux cas de révision, si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties. En tout état de cause, quel que soit l'indice appliqué, les incidences sur le loyer ne s'appliqueront qu'à la hausse, toute baisse de l'indice ne générant qu'une stagnation du loyer.

Article 7. – Charges

1 Charges : Néant

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription des contrats et abonnements des services électricité et eau.

2 Impôts et taxes

Le Preneur acquittera directement ses impôts personnels relatifs à l'occupation des locaux loués que le **Bailleur** ne puisse être poursuivi à ce sujet. Le **Preneur** s'oblige à communiquer au **Bailleur**, sur simple demande de ce dernier, tous justificatifs du paiement desdits impôts.

V CONDITIONS GENERALES

Article 8. – Occupation– Jouissance

1 Jouissance– Le **Bailleur** s'oblige à délivrer au **Preneur** les locaux et ses équipements en bon état d'usage et de réparation.

Il assure au **Preneur** la jouissance paisible des locaux et garantie les vices ou les défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle, à l'exception de ceux consignés dans l'état des lieux. Les locaux devant à cette date être libres de toute location ou occupation quelconque.

Le **Preneur** usera paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue à l'article 3 des présentes. Il devra veiller à ne pas troubler la jouissance paisible des voisins par le bruit, les odeurs, la fumée, etc...

Le **Preneur** fera son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le **Bailleur** puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le **Bailleur** aurait des sommes quelconques du fait du **Preneur**, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délais.

2 Exploitation personnelle– Le **Preneur** s'oblige à exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. Il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit. Il s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité. Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

3 Visites– Le **Preneur** s'oblige à laisser pénétrer dans les lieux loués, durant les heures ouvrables, le **Bailleur** et ses mandataires pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir.

Article 9. – Etat des lieux– Entretien– Réparations

1 Etat des lieux– Le **Preneur** prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, c'est-à-dire aux normes de sécurité et d'hygiène. Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre les parties, ou par un tiers mandaté par elles lors de la remise des clés au **Preneur**. Il sera joint au contrat de location.

Le Cabinet de Gérance d'immeubles Stéphane PIDANCE Séverine GUY a mandat express du Bailleur à l'effet de le représenter.

Le **Preneur** s'oblige à rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état dans lequel il les a trouvés lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux contradictoire sera établi en fin de bail lors de la restitution des clés.

2. Entretien et réparations– Le **Preneur** sera tenu pendant toute la durée du bail de maintenir les lieux loués en bon état d'entretien et de toutes réparations visées à l'article 1754 du Code Civil, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien locatif.

Le **Preneur** devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations et d'évacuations desservant les lieux loués. Demeurent à la charge du **Bailleur**, les grosses réparations visées à l'article 606 du même code.

Article 10. – Travaux

1 Travaux réalisés à l'initiative du Preneur

– Le **Preneur** pourra effectuer, s'il le juge utile, à ses frais, risques et périls, les travaux supplémentaires qu'il désirera, dans les conditions qui suivent.

Tous aménagements ou constructions nouvelles reviendront en fin de bail au **Bailleur**, sans que le **Preneur** ne puisse exiger une quelconque indemnisation.

Les travaux ne modifiant pas substantiellement la destination, la solidité, la forme, la structure des locaux peuvent être réalisés à l'initiative du **Preneur**, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir l'accord du **Bailleur**.

Tous travaux de nature à transformer la chose louée ou ses équipements nécessitent l'accord écrit et préalable du **Bailleur**.

A défaut de cet accord, ce dernier pourra exiger du **Preneur**, à son départ des lieux, leur remise en l'état.

Le **Bailleur** a toutefois la faculté d'exiger aux frais du **Preneur** la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

2 Travaux réalisés à l'initiative du Bailleur

– Le **Preneur** souffrira sans indemnité, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède quarante jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles à l'immeuble, même si elles ne doivent pas profiter au **Preneur**.

Il supportera par dérogation à l'article 1723 du Code Civil et dans le pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le **Bailleur** jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Article 11. – Assurances– Responsabilité

1 Assurances– Le **Preneur** assurera les risques propres à son activité, notamment les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers. Les polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le **Bailleur** et ses assureurs. Le **Preneur** s'acquittera des primes desdites assurances et en justifiera au **Bailleur**, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat.

L'assurance couvrira les risques potentiels liés aux bouteilles de gaz qui serviront à l'activité du **Preneur**.

2 Responsabilité– Le **Preneur** sera personnellement responsable vis-à-vis du **Bailleur** et des tiers des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Le **Bailleur** ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable de tous vols ou détériorations de biens, de tout acte délictueux ou toute voie de fait dont le **Preneur** pourrait être victime dans les locaux loués. Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du **Bailleur**, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que la responsabilité du **Bailleur** ne puisse être quelque titre que ce soit, engagée.

Article 12. – Sous-location– Cession

1 Sous-location– Toute sous-location, totale ou partielle, à quelque titre que ce soit est interdite, sauf autorisation écrite et préalable du **Bailleur**.

2 Le **Preneur** ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à son successeur dans son activité professionnelle. Il s'oblige à communiquer au **Bailleur**, trois mois avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité libérale, l'identité et adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de transmission. Le **Preneur** restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au **Bailleur** conformément aux dispositions de l'article 1690 du code civil.

Article 13. – Dépôt de garantie- Caution

1 Dépôt de garantie- Pour garantir l'exécution des ses obligations, le **Preneur** verse au **Bailleur** la somme de **MILLE CINQ CENTS EUROS (1500,00 €)** à titre de dépôt de garantie.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du **Preneur**. Ce dépôt de garantie sera remboursable au **Preneur** après son départ à la remise des clés; sous réserve qu'il est accompli toutes ses obligations issues du présent contrat, notamment exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

2 Caution

L'exécution du présent bail n'est pas garantie par le cautionnement d'un tiers.

VI. EXTINCTION- RENOUVELLEMENT DU BAIL

Article 14. – Résiliation du contrat en cours de bail

1 Clause résolutoire– En cas de non exécution par le **Preneur** de l'une des conditions du bail ou à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer, des provisions sur charges, reliquat de charges et remboursement divers qui sont payables en même temps que celui-ci, le **Bailleur** aura la faculté de résilier de son plein droit le présent bail un mois après une mise en demeure restée sans effet. Si le **Preneur** ne quittait pas les lieux, l'expulsion pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans que les offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause. Tous frais de procédure et de poursuite seraient à la charge du **Preneur**.

2 Le **Preneur** pourra résilier le présent bail à tout moment dans les conditions de forme et de préavis visées à l'article 5 des présentes.

Article 15. – Congé en fin de bail

Le **Bailleur** ou le **Preneur** peuvent donner congé, au moins six mois avant l'échéance du présent contrat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

Article 16. – Reconduction du bail

A défaut de tout congé donné par l'une ou l'autre des parties, ledit contrat parvenu est reconduit tacitement pour une durée égale à celle fixée au présent contrat, aux mêmes loyer, clauses et conditions, en application des dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 précitée.

VII. DIVERS

Article 17. – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, le **Bailleur** fait élection de domicile en sa demeure et le **Preneur** dans les lieux loués.

Article 18. – Frais

Les frais exposés pour la conclusion du présent contrat sont partagés entre **Bailleur** et **Preneur**.

Honoraires de rédaction de bail : 310,00 Euros (imputé 50% **Bailleur** 50% **Preneur**)

Honoraires d'état des lieux : 276,00 Euros (imputé 50% **Bailleur** 50% **Preneur**)

Documents annexés :

- Etat des risques des risques et pollutions
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat Amiante
- Etat des lieux d'entrée (à venir)

Fait à SAINT AMAND MONTROND, le 06 septembre 2024

Signatures

Le Bailleur

Signature

" bon pour accord, lu et approuvé

".

Le Preneur

Signature

" bon pour accord, lu et approuvé

".