

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 05 SEPTEMBRE 2019**

Délibération
n° 2019.09.089.B

**Location d'un local
pour la crèche multi-
accueil des Poussins
: bail civil avec la SCI
Les Bureaux des
Monts**

LE CINQ SEPTEMBRE DEUX MILLE DIX NEUF à 17h00, les membres du bureau communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **30 août 2019**

Secrétaire de séance : Denis DUROCHER

Membres présents :

Jean-François DAURE, Michel ANDRIEUX, Anne-Marie BERNAZEAU, Xavier BONNEFONT, Michel BUISSON, Jean-Claude COURARI, Gérard DEZIER, Denis DUROCHER, François ELIE, Jeanne FILLOUX, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Michel GERMANEAU, Fabienne GODICHAUD, Annie MARAIS, François NEBOUT, Yannick PERONNET, Marie-Hélène PIERRE, Jean REVEREAULT, Alain THOMAS, Roland VEAUX, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU

Ont donné pouvoir :

Gérard ROY à Gérard DEZIER

Excusé(s) :

André BONICHON, Jacky BOUCHAUD, Véronique DE MAILLARD, Denis DOLIMONT, Guy ETIENNE

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 5 SEPTEMBRE 2019

**DELIBERATION
N° 2019.09.089.B**

ENFANCE - JEUNESSE

Rapporteur : Madame WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU

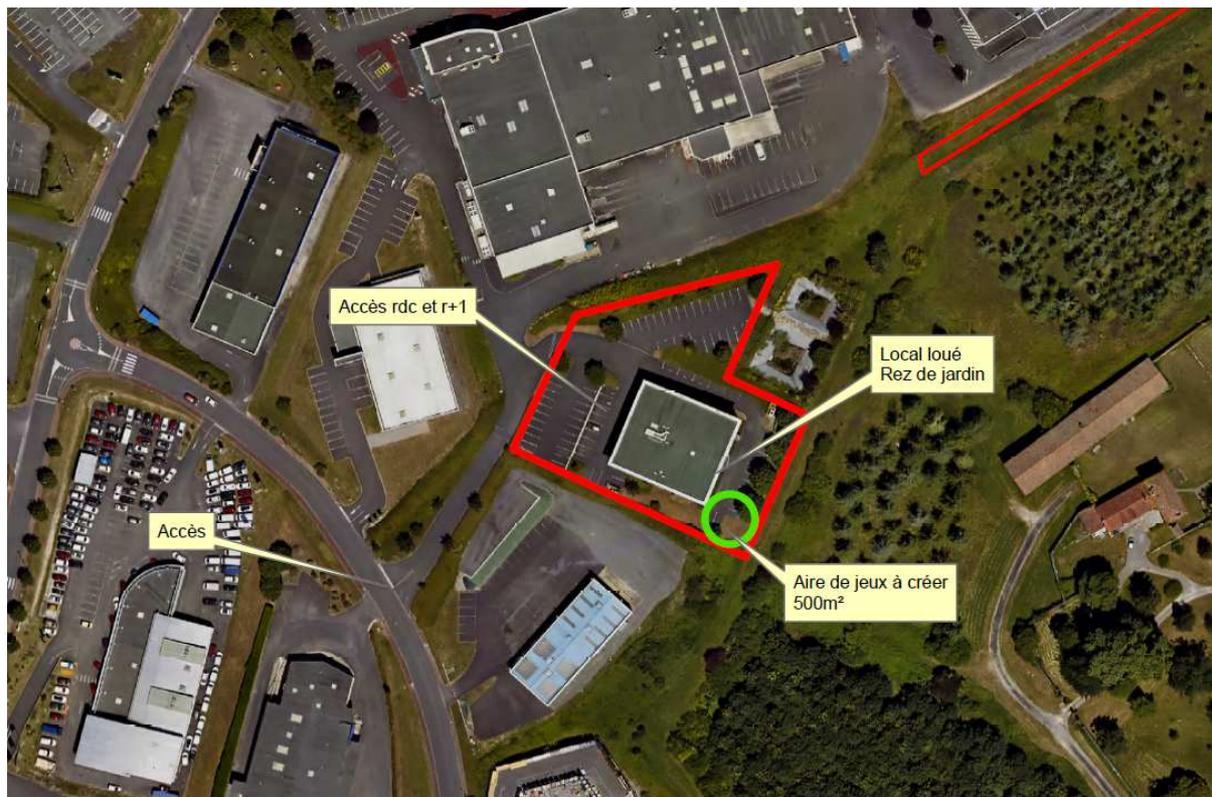
LOCATION D'UN LOCAL POUR LA CRECHE MULTI-ACCUEIL DES POUSSINS : BAIL CIVIL AVEC LA SCI LES BUREAUX DES MONTS

GrandAngoulême recherche un local pour y installer de façon provisoire la crèche multi-accueil des Poussins.

Une recherche de locaux a été faite sur le territoire de l'agglomération. Les deux espaces retenus, pour des raisons de localisation et de configuration, sont des bureaux situés 23 avenue du Maréchal Juin dans la Zone Industrielle n°3 (propriété de GrandAngoulême) et au 121 rue de l'Entrait dans la Zone Commerciale des Montagnes à Champniers.

Ces derniers sont la propriété de la SCI Les Bureaux des Monts. Les locaux sont situés au rez-de-jardin d'un immeuble de 2 237 m² sur 3 niveaux. D'une surface de 550 m² (un espace de 450 m² et deux box de 50 m²), ces locaux devront être réaménagés en vue d'y accueillir la crèche multi-accueil des Poussins pendant 3 ans minimum.





La location pourrait être consentie aux conditions suivantes :

- Bail civil de 5 ans dont 3 ans fermes avec possibilité de libérer les lieux avec un préavis de 12 mois (clauses appliquées au bailleur et au preneur),
- A compter du 9 septembre 2019 jusqu'au 8 septembre 2024,
- Loyer de 32 400 € HT par an révisable,
- Charges de 9 240 € HT par an comprenant : entretien des communs et fournitures, assurance, entretien climatisation/chauffage, frais de gestion, entretien porte automatique, entretien ascenseur, abonnement et consommation eau et électricité, entretien divers (serrures, dalles...), entretien espaces verts, gardiennage,
- Remboursement des taxes foncières pour un montant de 7 000 € par an.

Je vous propose :

D'APPROUVER le bail civil avec la SCI LES BUREAUX DES MONTS pour la location du local situé 121 rue de l'Entrait, 16430 CHAMPNIERS selon les conditions ci-dessus mentionnées.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer le bail à intervenir.

D'IMPUTER la dépense au budget principal - articles 6132 – rubrique 64 12.

**APRES EN AVOIR DELIBERE,
LE BUREAU COMMUNAUTAIRE
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES,
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE.**

Certifié exécutoire :	
<u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u> 06 septembre 2019	<u>Affiché le :</u> 06 septembre 2019

CONTRAT DE BAIL CIVIL A USAGE DE CRECHE MULTI-ACCUEIL

121 rue de l'Entrait à CHAMPNIERS

Entre les soussignés :

La Société Civile Immobilière Les Bureaux des Monts, au capital social de 1 500 euros, dont le siège social est situé 121 rue de l'Entrait, ZAC des Montagnes à Champniers et inscrite au registre du commerce et des sociétés d'Angoulême n°507 957 892

Ci-après dénommé "le bailleur", d'une part,

Et

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême dont le siège est situé au 25 boulevard Besson-Bey 16000 ANGOULEME,

Représenté par son Président,

Ci-après dénommé "le preneur" d'autre part;

Le preneur recherche un local pour y installer de façon provisoire (3 ans minimum) une activité publique de crèche multi-accueil pour des enfants en bas âge. Les locaux du bailleur se prêtent à cette activité mais nécessitent d'importants travaux d'aménagements intérieurs (sols, cloisonnement, traitement acoustique, ouvertures, fluides...) ainsi que la création d'une aire de jeux extérieure.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1er : Description des locaux

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat, au locataire qui les accepte, les locaux ci-après désignés :

Un local d'une superficie 550 m², au rez-de-jardin d'un immeuble de trois niveaux à usage de bureau, situé au 121 rue de l'Entrait 16430 Champniers. Parcelle cadastrée CC n°147.

Le bien loué est constitué de :

- bureaux, communs et sanitaires en rez-de-jardin de 450 m² (annexe 1),
- 2 box en rez-de-jardin de 50 m² chacun,
- d'un espace extérieur privatisé d'environ 500m² : stationnements et accès existants, aire de jeux à créer (annexe 2).

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités et dispense le bailleur à plus amples descriptions. Il déclare en outre, accepter les lieux loués dans l'état où ils se trouvent sans aucune exception ni réserve.

Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et sera annexé aux présents.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Le bailleur se réserve alors le droit de faire établir un état des lieux par un huissier aux frais partagés de moitié.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le bailleur quinze jours à l'avance, à des heures ouvrables.

Article 3 : Destination

Les locaux loués sont destinés exclusivement à l'usage d'un équipement public de type crèche multi-accueil. Ils ne pourront être affectés à un quelconque autre usage. Le preneur usera paisiblement de la chose occupée suivant la destination prévue ci-dessus. Le preneur s'engage à ne pas modifier cette destination.

Article 4 : Occupation - Jouissance

A/ Le bailleur s'engage à :

1. Délivrer au preneur les locaux en bon état d'usage et de réparations,
2. Assurer au preneur la jouissance paisible des locaux loués; 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. Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
4. Ne pas s'opposer aux aménagements secondaires réalisés par le preneur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée et qu'aucune cloison n'est démolie.
5. Autoriser le preneur à réaliser les travaux d'aménagement intérieurs et extérieurs conformément au plan et au descriptif joints (annexe 3).

B/ Le preneur s'engage à :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement du loyer est trimestriel, en début de trimestre.
2. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les locaux loués objet du présent bail.
4. Prendre à sa charge l'entretien courant des locaux loués, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
5. Ne pas céder le présent bail, ni sous-louer le local sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.
6. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil étant applicables à ces travaux. De façon contractuelle, il est convenu que les travaux pouvant occasionner du bruit ne peuvent pas se faire entre 12h et 15h30 en période de fonctionnement de la crèche (heures de sieste).
7. Ne pas transformer, en cours de bail, les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur. En cas de méconnaissance par le preneur de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le preneur ne puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés. Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.
8. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire: incendie, foudre, bris de glace, explosions, dégât des eaux et en justifier au bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.
9. S'acquitter de tous les impôts et taxes dont les locataires sont ou seront ordinairement tenus et justifier de leur règlement à toute réquisition de la part du bailleur afin que celui-ci ne soit jamais recherché ni inquiété à cet égard.
10. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail conformément à l'article 1724 du Code civil. Si ces réparations durent plus de 40 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué

à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le preneur aura été privé.

11. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

12. Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location, deux heures par jour, au choix du bailleur, sauf les jours fériés.

13. Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le preneur devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.

14. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

15. Remettre trois mois avant le jour de son départ, à la demande du bailleur, l'abonnement de fourniture d'électricité auprès d'EDF.

16. Réaliser les travaux conformément au plan et au descriptif joints (annexe 3).

17. Remettre en état d'origine le local après la libération définitive des lieux (annexe 4).

Article 4 : Durée

Le présent contrat de location est conclu pour une durée de 5 ans, qui commence le 9 septembre 2019 pour se terminer le 8 septembre 2024.

Chaque partie s'engage sur une durée ferme de location de 3 ans.

Article 5 : Résiliation anticipée

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

PAR LE LOCATAIRE, à tout moment, en respectant un délai de préavis de 12 mois.

PAR LE BAILLEUR, à tout moment, en prévenant le locataire au moins 12 mois à l'avance, sachant qu'au regard de l'activité d'accueil de jeunes enfants, la libération des locaux ne pourra être possible que pendant la période de fermeture estivale.

Article 6 : Renouvellement tacite des présentes

A défaut de congé donné dans les conditions de l'article 5, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée (5 ans).

Article 7 : Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel de **32 400** euros hors taxes, qui sera payable trimestriellement, en début de trimestre, après émission d'une facture par le bailleur.

Le loyer sera exigible à compter du 9 Septembre 2019.

Article 8 : Révision

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres

- de l'I.L.A.T soit l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires publié par l'INSEE.

L'indice de référence est celui du 1^{er} trimestre 2019 au taux de (dernier pourcentage publié par l'INSEE)

La moyenne à prendre en compte lors de chaque révision sera celle du même trimestre de chaque année.

Article 9 : Charges

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste fixée par le décret modifié n° 87-713 du 26 août 1987 et dont la liste est annexée aux présents.

Le preneur déclare dès à présent accepter toute charge nouvelle qui serait créée par le législateur.

En outre, le bailleur refacturera mensuellement au preneur les éléments suivants au prorata :

- Les frais de consommation d'électricité, d'eau potable et d'entretien des communs.

Le montant annuel prévisionnel des charges est de 9 240 € HT (sur la base de l'année 2018). Le paiement des charges fera l'objet d'une facturation trimestrielle sur la base du prévisionnel annuel. Le montant des charges fera l'objet d'une régularisation annuelle.

Les charges seront exigibles dès la signature du présent bail, soit à compter du 9 septembre 2019.

Le bailleur refacturera annuellement au preneur les taxes foncières (7 000 € pour l'année 2018). Le montant des taxes foncières fera l'objet d'une régularisation annuelle.

Les taxes foncières seront exigibles dès la signature du présent bail, soit à compter du 9 septembre 2019 . Les taxes foncières seront exigibles prorata temporis pour la période du 9 septembre 2019 au 31 décembre 2019.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des abonnements d'électricité, d'eau et télécommunication de sa partie privative.

Article 10 : PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le paiement des loyers et des charges se fera au domicile du bailleur.
Si le preneur en fait la demande, le bailleur lui remettra une quittance, portant le détail des sommes versées en distinguant le loyer et les charges.

Article 11 : DÉPÔT DE GARANTIE - CAUTION

D'un commun accord entre les parties, un dépôt de garantie correspondant à 1 mois est exigé, soit 2 700 €.

Article 12 : CLAUSE RÉVOCATOIRE

Le juge compétent pourra constater la résiliation immédiate et de plein droit du présent bail :

- deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées. ou en cas de non - versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.
- un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Article 13 : SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties ci-dessus désignées par le terme de "locataire", "preneur", caution du "locataire" ou du "preneur".

Article 14 : FRAIS

Les frais des présentes, y compris, le cas échéant, les frais de l'état des lieux établi par le ministère d'un huissier de justice, ainsi que ceux afférents à la copie des différentes pièces remises au locataire, seront à la charge du preneur. Ils seront acquittés en une seule fois au moment de la signature du contrat, sur présentation d'une facture.

Article 15 : ÉLECTION DE DOMICILE

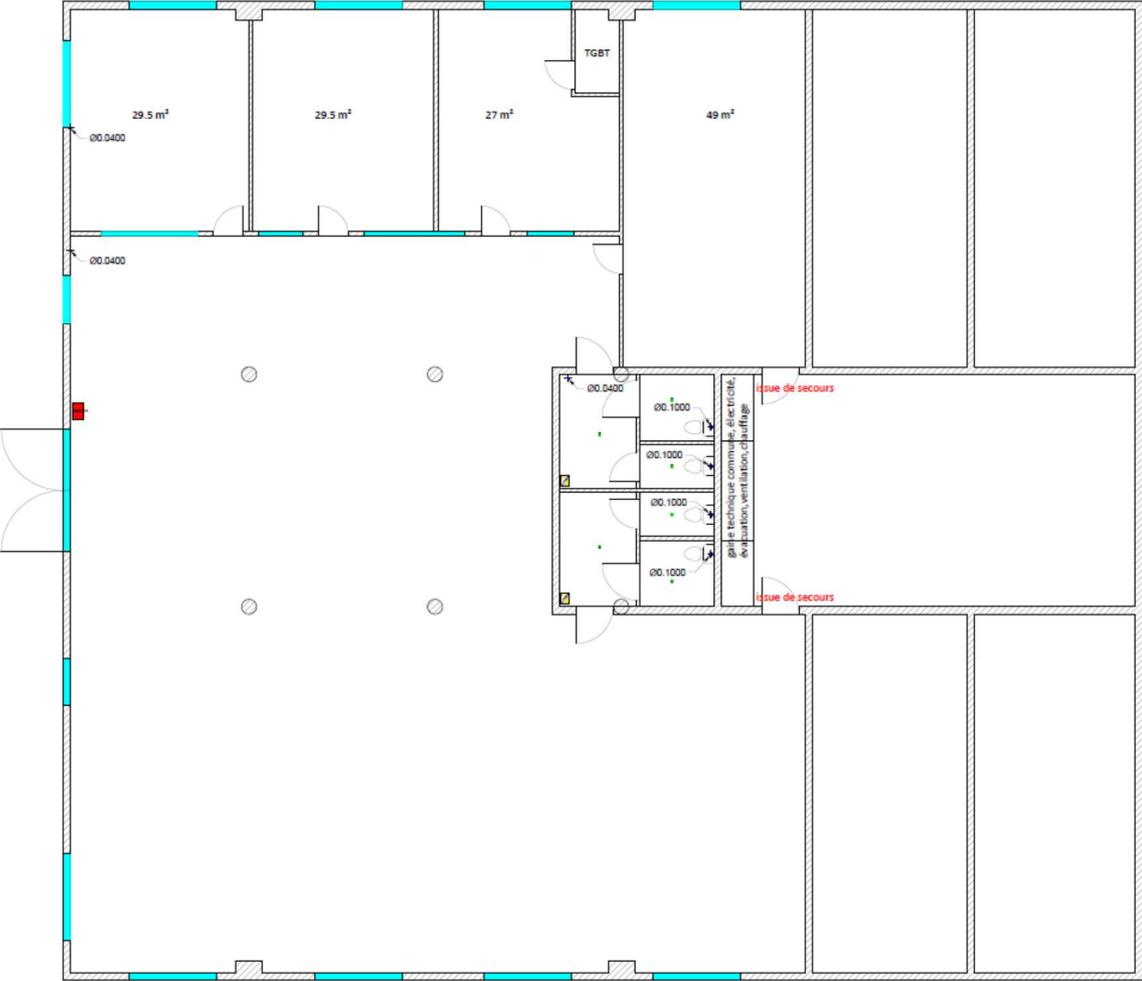
Pour l'exécution du présent contrat, le bailleur élit son domicile en sa demeure et le preneur dans les lieux loués. Le tribunal compétent est celui du siège du lieu des locaux objets des présents.

Fait à..... Le.....sur..... feuilles et..... pages en.....
exemplaires.

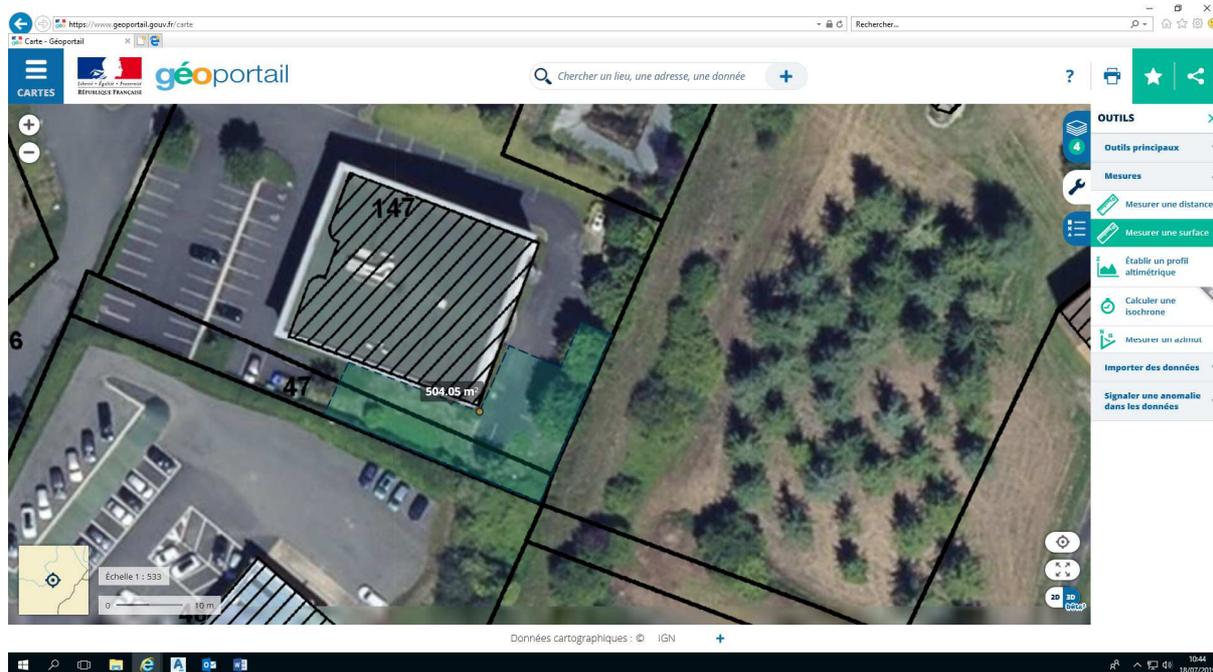
Signatures

PROJET

Annexe 1 : état actuel



Annexe 2 : emprise aire de jeux extérieure



PROJ

Annexe 3 : état futur



PRO

Annexe 4 : remise en état

De : BENOIT Yvan

Envoyé : mardi 16 juillet 2019 16:49

À : 'CRAYNAUD@LINEA.DESIGN'

Cc : BEAUGENDRE Stéphane; ALANDETE Céline; DUBRUN Aurélie; GATELIER Gaëtan; MOUHICA Régis; MONDOUT Michelle

Objet : aménagement locaux LINEA

Bonjour,

Pour faire suite à notre RDV de cette après-midi voici ci-joint les plans du futur aménagement.

Comme convenue :

- les cloisons des dortoirs seront démontables ainsi que la cloison du SAS qui sera démontée elle aussi.
- les WC seront à remettre en ordre lors de notre départ pour l'état des lieux sortant.
- les plafonds seront à l'identique de ceux des parties déjà existantes ou s'en rapprochant au mieux sauf les pièces ayant un besoin Coupe feux obligatoire (office de réchauffage).
- les sols seront de couleurs uniformes sur l'ensemble en vinyle non collé de préférence, un ragréage sera fait en amont.
- les parties jeux et motricité seront recouvertes d'un matériau pas encore défini afin de rendre le sol vinyle plus souple, il devra être enlevé pour la remise en état.
- l'aménagement extérieur est autorisé mais devra être remis en forme.
- les deux percements de mur sont autorisés sous conditions de respect des reprises de charges structurelles du bâti.
- le terrassement afin de créer une évacuation d'eau usé supplémentaire est autorisé.

Restant à votre entière disposition.

Cordialement,



Yvan BENOIT
Technicien bâtiment
Maintenance Patrimoine
GrandAngoulême
25 bd Besson Bey – 16000 Angoulême
Tél : 05.16.53.02.46
Mobile :06.32.65.49.99
www.grandangouleme.fr



Immeuble SCI Les Bureaux des Monts - Champniers

