

DECISION PAR DELEGATION D'ATTRIBUTIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

BAIL CIVIL AVEC L'ASSOCIATION REGIE URBAINE - VILLAGE D'ENTREPRISES LES MOLINES CELLULE N°6

25, Bld Besson Bey 16023 ANGOULEME
Tél. 05 45 38 60 60 – Fax : 05 45 38 60 59

DGS - Stratégies foncières et
immobilières
DB / LRM
N° 2020-D-146

Le PRESIDENT de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION de GRANDANGOULEME,

- VU, le code général des collectivités territoriales,
- VU, la délibération n°36 du conseil communautaire du 19 janvier 2017 portant délégation d'attributions au Président modifiée,

DECIDE

Article 1er : Est approuvé le bail civil passé avec l'Association Régie Urbaine domiciliée 10 rue Louise de Marillac 16000 Angoulême, pour l'occupation de la cellule n°6, d'une superficie d'environ 93 m² (soit 65,10 m² de surface de stockage et 27,90 m² de bureau), au sein du village d'entreprises Les Molines, rue de la Charité à Angoulême.

Article 2 : Le droit d'occupation est consenti pour une durée de 6 mois, du 15 juin 2020 au 14 décembre 2020.

Article 3 : Le montant du loyer mensuel s'élève à 421,17 € HT. Le locataire remboursera au bailleur sa quote-part annuelle de la taxe foncière. Les trois premiers mois seront loués à titre gratuit. En raison de l'activité liée à la crise sanitaire et au besoin de locaux supplémentaires pour la fabrication de masques, il est accordé la gratuité pour les trois premiers mois de location.

Article 4 – La recette est inscrite au budget annexe aménagement de zones – gestion immobilière– articles 752 et 758.

Article 5 : Monsieur le directeur général adjoint en charge des services techniques et Monsieur le trésorier de GrandAngoulême sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Angoulême, le 26 juin 2020



CONTRAT DE BAIL CIVIL

**VILLAGE D'ENTREPRISES DES MOLINES
RUE DE LA CHARITE 16000 ANGOULEME
CELLULE N°6**

Entre les soussignés :

La Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême dont le siège est situé au 25 boulevard Besson Bey 16000 Angoulême
Représenté par son Président,

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

Et

L'Association Régie Urbaine (ARU) domiciliée au 10 rue Louise de Marillac 16000 Angoulême
Représenté par son Président

Ci-après dénommée "le preneur", d'autre part,

il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1^{ER} : OBJET

Le présent contrat a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le bailleur autorise le locataire à occuper les locaux décrits dans l'article 2.

ARTICLE 2 : DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

Les locaux loués sont situés sur la commune d'Angoulême, au sein du village d'entreprise les Molines rue de la Charité. Il s'agit de la cellule n°6 d'environ 93 m² (soit 65,10 m² de surface de stockage et 27,90 m² de bureaux), telle que figurant en annexe



Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités et dispense le bailleur à plus amples description. Le preneur renonce d'ores et déjà à éléver toute contestation concernant les surfaces et désignations réelles des locaux ne pouvant justifier ni réduction ni augmentation de loyer.

Par ailleurs, trois places de stationnement sont réservées dans l'enceinte de l'îlot.

ARTICLE 3 : DESTINATION

L'activité du locataire sera essentiellement une activité de confection de masque en tissus dans le cadre de la crise sanitaire due au COVID-19.

Les locaux ne pourront être affectés à un quelconque autre usage. Le preneur usera paisiblement de la chose occupée suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination, ou dans le cas contraire, en faire part au bailleur.

ARTICLE 4 : ENGAGEMENT DU BAILLEUR

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.

ARTICLE 5 : ENGAGEMENT DU PRENEUR

Le locataire s'engage à :

1. Payer le loyer aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande ;
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 civil, 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 ;
7. Ne pas transformer 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. Le preneur devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable ;
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. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

ARTICLE 6 : RESPONSABILITE

Le locataire est seul responsable de son fait, de celui de son personnel, et des biens dont il a la garde de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence, ainsi que de toute dégradation survenant, par ou à l'occasion des travaux d'aménagement réalisés par ses soins, par et ou à l'occasion de l'occupation et ou de l'exploitation des locaux occupés.

Le bailleur est dégagé de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises dans les locaux mis à la disposition du locataire, ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers des dits locaux ou aux personnels employés par le locataire.

Le locataire s'oblige à relever au bailleur de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre ce dernier, au titre de la responsabilité qui lui incombe.

ARTICLE 7: DUREE

Le présent bail civil est conclu pour une durée de six mois, qui commence le 15 juin 2020 pour se terminer le 14 décembre 2020.



Le présent bail pourra être reconduit pour une nouvelle période dont les modalités seront fixées par voie d'avenant.

ARTICLE 8 : RESILIATION ANTICIPEE

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 1 mois.

PAR LE BAILLEUR, à tout moment, en prévenant le locataire 1 mois à l'avance.

ARTICLE 9 : MODIFICATION DU CONTRAT

Toute modification du présent contrat devra être approuvée par voie d'avenant dûment signé par les parties.

ARTICLE 10 : LOYER – TAXE FONCIERE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel de 421,17 € par mois, qui sera payable mensuellement, en début de mois, après émission d'une facture par le bailleur.

Il est prévu que le loyer sera gratuit pour les trois premiers mois.

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part annuelle dans le paiement de la taxe foncière. La régularisation sera réalisée sur présentation de la taxe foncière, annuellement.

ARTICLE 11 : REVISION

Le bail initial d'une durée de 6 mois ne sera pas révisé.

Dans le cas où il y aurait une prolongation, par voie d'avenant, le loyer fixé ci-dessus sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de l'indice trimestriel ILAT soit l'indice des loyers des activités tertiaires publié par l'INSEE.

L'indice de référence est celui du second trimestre de l'année 2020.

ARTICLE 12 : AUTRES CHARGES

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des abonnements et consommation pour l'eau, l'électricité et les télécommunications.

ARTICLE 13 : PAIEMENT DU LOYER

Le paiement des loyers et des charges se fera sur le compte bancaire du bailleur.

Le bailleur remettra au bailleur une quittance, portant le détail des sommes versées en distinguant le loyer et les charges.



ARTICLE 14 : DÉPÔT DE GARANTIE - CAUTION

D'un commun accord entre les parties, aucun dépôt de garantie n'est exigé.

ARTICLE 15 : CLAUSE RÉSOLUTOIRE

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.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

ARTICLE 16 : 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.

ARTICLE 17 : DIFFERENDS, LITIGES

En cas de difficulté sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceront de résoudre leur différend à l'amiable.

En cas de désaccord persistant, le litige sera porté devant la juridiction compétente.

Fait à Angoulême le 15 juin 2020 en deux exemplaires.

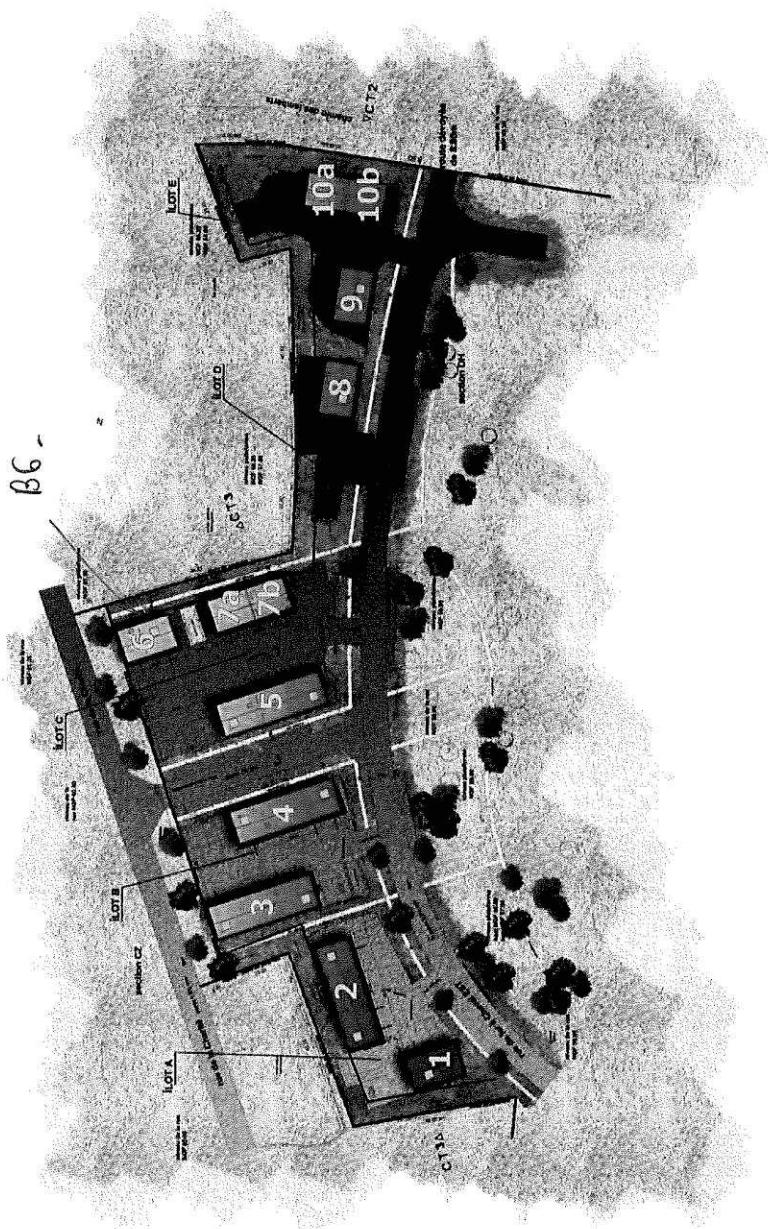
Le bailleur
GrandAngoulême

Le preneur
Association Régie Urbaine

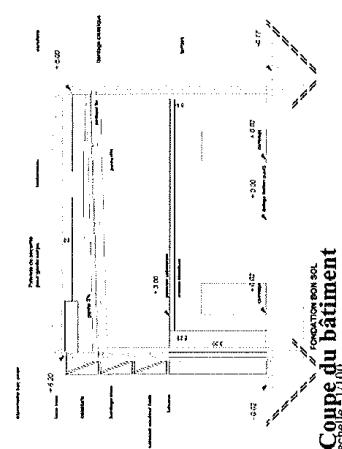


ANNEXE 1 : PLANS

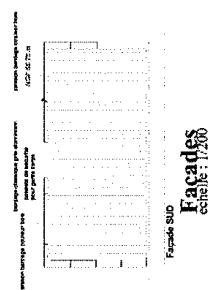
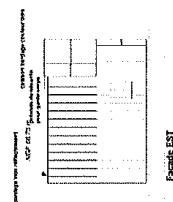
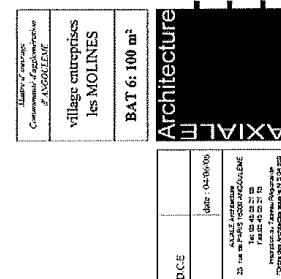
Plan masse du site



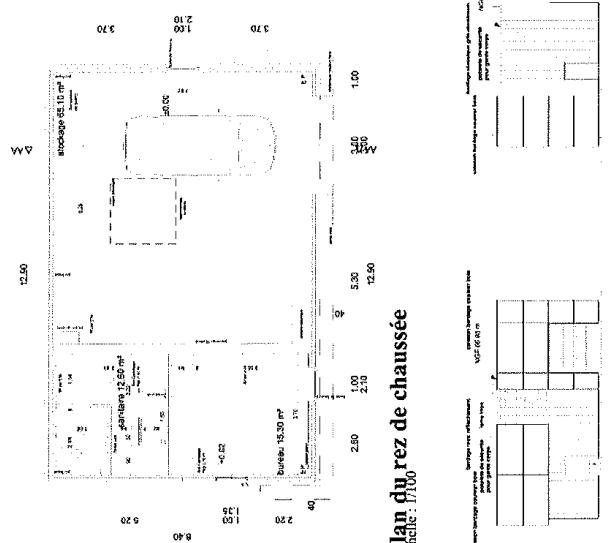
Plan du bâtiment



Coupe du bâtiment
échelle 1/100



Façade EST



Plan du rez de chaussée
échelle 1/100