

DECISION PAR SUBDELEGATION D'ATTRIBUTIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

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

CONTRAT DE BAIL CIVIL AVEC LA SARL PEGI
POUR L'OCCUPATION DE LA MAISON AU BOIS DES
COURTIS COMMUNE DE DIRAC

DGA Patrimoine public et
environnement - Stratégie foncière et
immobilière
Numéro : 2023-D-177

Le PRESIDENT de la COMMUNAUTE D'AGGOMERATION de GRANDANGOULEME,

VU, le code général des collectivités territoriales,

VU, la délibération n°246 du conseil communautaire du 09 décembre 2021 portant délégation d'attribution du Conseil au Président,

Vu, l'arrêté n°99 du 23 mars 2022 de Monsieur le Président subdélégant à Monsieur Gérard DEZIER, en sa qualité de Vice-Président, une partie de ses attributions déléguées par la délibération susvisée,

DECIDE

Article 1^{er} - Est approuvé le contrat de bail civil avec la Sarl PEGI dont le siège social est situé Le Got 16410 Dirac pour l'occupation de la maison de l'ex ASLH, dans les bois de Courtis sur la commune de Dirac.

Article 2 – Le droit d'occupation est consenti pour une durée de 6 mois à compter du 1^{er} juin 2023 et moyennant un loyer mensuel de 250 € HT. Le bien ne pouvant être habité en l'état, le preneur a prévu des travaux d'aménagement pour y loger temporairement ses salariés. Le contrat de bail civil pourra être reconduit par voie d'avenant.

Article 3 - Monsieur le directeur général des services et Monsieur le trésorier de la communauté d'agglomération sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Angoulême, le 04 JUL. 2023

Pour Le Président,
Le Vice-Président,



Gérard DEZIER

Certifié exécutoire
Reçu en préfecture,
Le 06 JUL. 2023
Publié ou notifié,
Le 06 JUL. 2023



CONTRAT DE BAIL CIVIL
BOIS DES COURTIS COMMUNE DE DIRAC

Entre les soussignés :

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

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

Et

La SARL PEGI dont le siège sociale est situé Le Got 16410 Dirac, inscrite au RCS d'Angoulême sous le numéro SIRET 511 502 098 00011 représentée par Ivan Gotfredsen,

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

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1 - OBJET	2
ARTICLE 2 - DESCRIPTION DES BIENS	2
ARTICLE 3 - DUREE DU CONTRAT	2
ARTICLE 4 - DESTINATION DES BIENS MIS A DISPOSITION.....	2
ARTICLE 5 - ETAT DES LIEUX	3
ARTICLE 6 - PRINCIPES GENERAUX - ENGAGEMENT DU BAILLEUR	3
ARTICLE 7 - PRINCIPES GENERAUX - ENGAGEMENT DU PRENEUR	3
ARTICLE 8 - TRAVAUX EN COURS DE BAIL EFFECTUES PAR LE PRENEUR.....	3
ARTICLE 9 - RESPONSABILITE	4
ARTICLE 10 - ASSURANCES	4
ARTICLE 11 - MODIFICATION DU CONTRAT	4
ARTICLE 12 - LOYER.....	4
ARTICLE 13 - CHARGES.....	4
ARTICLE 14 - IMPOTS ET TAXES	5
ARTICLE 15 - RESILIATION	5
ARTICLE 16 - DÉPÔT DE GARANTIE	5
ARTICLE 17 - DIFFERENDS ET LITIGES	5
ARTICLE 18 - ANNEXES.....	5

Etant préalablement exposé que :

La société PEGI gestionnaire du Domaine du Châtelard hôtel 4 étoiles et restaurant gastronomique, a proposé un projet d'envergure sur le site de l'ex centre de loisirs de Dirac par l'aménagement de la maison du gardien pour y loger ses salariés et la rénovation du bâtiment principal pour y organiser des séminaires, banquets et réceptions en lien avec son activité principale.



Une étude est en cours afin de trouver la meilleure solution juridique pour apporter une proposition convenable à la société PEGI.

D'ores et déjà, GrandAngoulême accepte la mise à disposition de la maison du gardien par le biais d'un bail civil, pour y loger les salariés dès la prochaine saison d'été.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET

Le présent contrat a pour objet de fixer les conditions et les modalités dans lesquelles GrandAngoulême autorise le preneur à occuper les biens décrits dans l'article 2.

Le présent contrat se situe en dehors du champ d'application des dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code du commerce.

Elle ne confère aucun droit à la propriété commerciale, ni à indemnité d'éviction. De même, elle ne confère aucun droit réel au preneur.

ARTICLE 2 - DESCRIPTION DES BIENS

Le bien loué est situé sur la commune de Dirac dans les bois de Courtis sur la parcelle cadastrée B 1813. GrandAngoulême est emphytéote dans le cadre d'un bail emphytéotique signé avec le Comité Départemental des œuvres sociales des PTT de la Charente.

Il s'agit d'une maison semi-enterrée, anciennement logement de gardien, dont la surface est de 95,18 m² comprenant 1 salle de bain, une cuisine, un dégagement et 6 pièces de 3,88 m² à 27,54 m² ainsi qu'un garage en sous-sol de 56,60 m².

Le bien ne peut pas être habité en l'état.

Le preneur pourra utiliser l'ancien parking du centre aéré.

Un plan figure en annexe 1 au présent bail.

ARTICLE 3 – DUREE DU CONTRAT

Le présent bail civil est conclu pour une durée de six mois, qui commence le 1^{er} juin 2023 pour se terminer le 30 novembre 2023.

Le bail civil pourra être reconduit par voie d'avenant de manière expresse pour une nouvelle période.

ARTICLE 4 – DESTINATION DES BIENS MIS A DISPOSITION

Les biens sont destinés à être aménagés par le preneur en vue d'y loger ses employés par la suite.

Le preneur fait son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires aux travaux d'aménagement et au logement de ses employés.

Le logement des employés du preneur est autorisé sous réserve de respecter les législations et les réglementations applicables.

Il ne pourra être affecté 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.

Le bail étant conclu intuitu personae, toute cession partielle ou totale du contrat, tout changement de cocontractant ne peut avoir lieu qu'en vertu d'une autorisation préalable et écrite de GrandAngoulême.

En l'absence d'une telle autorisation, les baux de substitution ou de sous-traitance sont entachés d'une nullité absolue et le présent contrat sera résilié de plein droit.



ARTICLE 5 - ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'état des lieux d'entrée, 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.

Un état des lieux sera dressé le 1^{er} jour de location au moment de la remise des clés. Cet état des lieux se fera contradictoirement entre les parties, ou le cas échéant, par un tiers mandaté par les parties, aux frais de la partie qui en fait la demande. A défaut d'être établi amiablement et contradictoirement par les parties ou un tiers mandaté par elles, il est établi par un huissier, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur (Code de commerce article L. 145-40-1).

Lors du départ du preneur, 7 jours au plus tard avant le jour de l'expiration du présent bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux de sortie, établi contradictoirement et amiablement par GrandAngoulême et le preneur ou par un tiers mandaté par eux. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre GrandAngoulême et le preneur. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

ARTICLE 6 – PRINCIPES GENERAUX - ENGAGEMENT DU BAILLEUR

Le bailleur s'engage à :

1. Délivrer au preneur le bien décrit à l'article 2 ;
2. Assurer au preneur la jouissance paisible du bien loué ;
3. Ne rien faire qui puisse porter atteinte à la sécurité des biens loués et notamment entreposer des matières inflammables à proximité ;

Le non-respect de ces engagements entrainera de plein droit la résiliation du présent bail.

ARTICLE 7 - PRINCIPES GENERAUX - ENGAGEMENT DU PRENEUR

Le preneur s'engage à :

1. Payer le loyer aux termes convenus à l'article 12 ;
2. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat sur le bien 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 ;
3. 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 ;
4. Entretienir le bien bâti ainsi que les alentours en espaces verts conformément au périmètre indiqué dans l'annexe 1.

ARTICLE 8 - TRAVAUX EN COURS DE BAIL EFFECTUES PAR LE PRENEUR

En raison de l'état du bien, GrandAngoulême autorise le preneur à procéder à des travaux correspondants uniquement à l'affectation du bien, dont les principaux sont les suivants :

- Installation d'une cuisine,
- Peinture,
- Enlever une cloison dans l'arrière cuisine,
- Pose d'une cloison dans la grande chambre,
- Vérification électrique.

Les travaux exécutés par le preneur le seront à ses risques et périls, supportés par ses soins et ne devront pas être mis à la responsabilité du bailleur.

Le preneur sera responsable en cas d'insécurité du bien.



En revanche, le preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucun travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du bailleur. Dans ce cas, le preneur communique à ce dernier un dossier technique des travaux envisagés comportant plans, descriptifs et notes techniques.

ARTICLE 9 - RESPONSABILITE

Le preneur 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 des biens.

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

ARTICLE 10 - ASSURANCES

Préalablement à l'entrée dans les lieux, le preneur a contracté et transmis à GrandAngoulême les contrats d'assurance suivants :

- ✓ Une assurance Responsabilité Civile garantissant le preneur contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés au tiers, y compris les usagers, du fait des missions exercées dans le cadre du présent bail ;
- ✓ Une assurance multirisque incluant notamment, explosion, foudre, dégât des eaux ainsi que le recours des voisins et des tiers, garantissant pour leur valeur réelle le matériel, le mobilier et d'une manière générale le contenu des locaux qui lui appartient avec abandon contre GrandAngoulême et ses assureurs.

Le preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du présent bail.

Les attestations de ces assurances figurent en annexe 2 du présent bail, lequel en fait partie intégrante.

ARTICLE 11 - MODIFICATION DU CONTRAT

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

ARTICLE 12 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 250 € HT (deux cent cinquante euros), que le preneur s'oblige à payer au bailleur par chèque ou par virement à réception du titre administratif, mensuellement, à terme à échoir.

Le loyer sera soumis à la TVA que le preneur s'engage à acquitter au taux légal en vigueur en sus du loyer aux mêmes époques que celui-ci.

Le paiement des loyers se fera au domicile du bailleur. Si le preneur en fait la demande, le bailleur lui remettra une quittance.

ARTICLE 13 - CHARGES

Il n'est pas prévu de charges locatives.

Le preneur s'acquittera directement des abonnements relatifs aux fluides (eau, électricité...).



ARTICLE 14 - IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra s'acquitter de tous les impôts et taxes dont les locataires sont 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.

ARTICLE 15 - RESILIATION

D'un commun accord, le preneur et le bailleur pourront résilier le présent bail par un échange de courriers recommandés avec avis de réception, actant le principe de résiliation, sa date effective et les éventuelles conséquences en résultant, en respectant un délai de préavis d'un mois pour chacune des parties.

Le présent bail civil pourra être résilié de plein droit en cas de non-respect par l'une ou l'autre des parties d'une ou plusieurs de ses obligations contenues dans ses diverses clauses.

Cette résiliation deviendra effective deux mois après l'envoi, par la partie plaignante, d'une lettre en recommandé avec demande d'avis de réception, exposant les motifs de la plainte, à moins que, dans ce délai, la partie défaillante n'ait satisfait à ses obligations ou n'ait apporté la preuve d'un empêchement constitutif d'un cas de force majeure.

L'exercice de cette faculté de résiliation ne dispense pas la partie défaillante de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation et ce, sous réserve des dommages éventuellement subis par la partie plaignante du fait de la résiliation anticipée du bail.

ARTICLE 16 - DÉPÔT DE GARANTIE

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

ARTICLE 17 - DIFFERENDS ET LITIGES

En cas de difficulté sur l'interprétation ou l'exécution du présent bail, les parties s'efforceront de résoudre leur différend à l'amiable.

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

ARTICLE 18 - ANNEXES

Les annexes suivantes font partie intégrantes du présent bail :

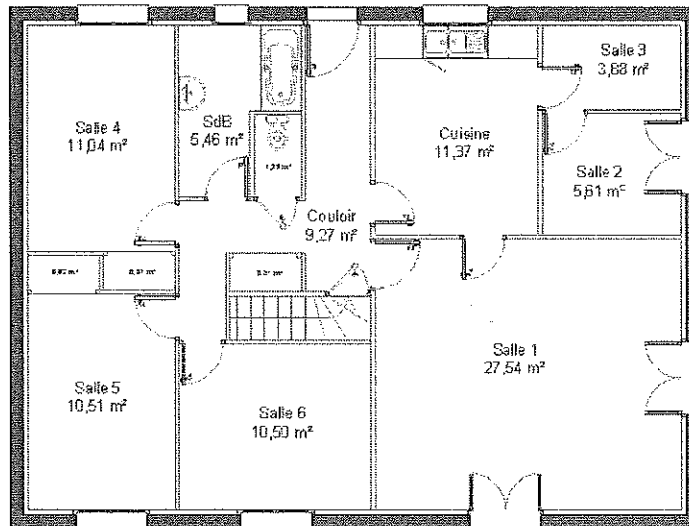
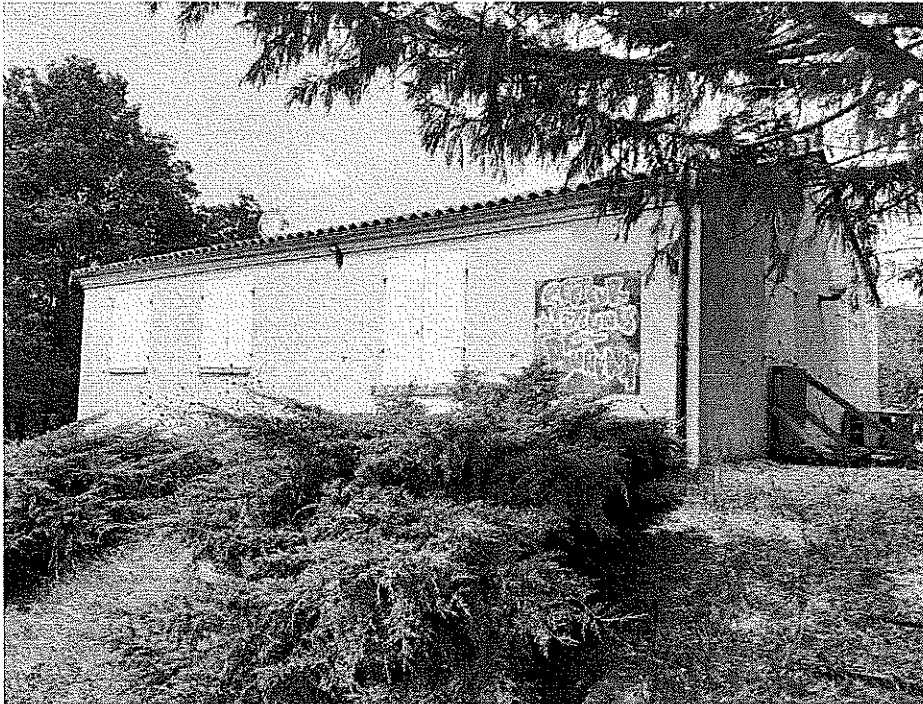
1. Photo du site,
2. Photo du logement,
3. Plans du logement,
4. Descriptif des travaux par le preneur,
5. Attestations d'assurances.



Fait en deux exemplaires originaux,
A Angoulême, le

<i>Pour le preneur</i>	<i>Pour GrandAngoulême P/le Président, le Vice-Président,</i>
------------------------	---





EDL	Commune de Diac - Ex-ALSH		
	Ex Bureau		
	Plan	Scale	Scale
	Rz de Chasse	1:100	1:50

