



## SEANCE DU 27 SEPTEMBRE 2018

Date d'envoi de la convocation : 21/09/2018

Nombre de membres : 221  
Nombre de présents : 178  
Nombre de votants : 202  
A l'ouverture de la séance

**Secrétaire de séance : Hubert LEMONNIER**

L'an deux mille dix huit, le **Judi 27 Septembre**, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine de Valognes à 18 h 00 sous la présidence de Jean-Louis VALENTIN, président.

**Etaient présents :**

ADE André, AMIOT Sylvie, AMIOT André, AMIOT Guy, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARLIX Jean, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Yves, BALDACCI Nathalie, BARBÉ Stéphane, BARBEY Hubert, BAUDIN Philippe, BELHOMME Jérôme, LEGENDRE Michel suppléant de BELLIOU DELACOUR Nicole, BERTEAUX Jean-Pierre, BESNARD Jean-Claude, BESUELLE Régine, BOUILLON Jean-Michel, BOURDON Cyril, JAME Dominique suppléant de BRECZY Rolande, BURNOUF Elisabeth, BUTTET Guy, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CATHERINE Christian (jusqu'à 20h45), CAUVIN Jean-Louis, CAUVIN Joseph, CHEVEREAU Gérard, CHOLOT Guy, LEBAS Louis suppléant de COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, CROIZER Alain, CUNY Daniel (jusqu'à 21h12), DELAPLACE Henry, DELESTRE Richard (jusqu'à 20h35), DENIAUX Johan, DENIS Daniel, DESQUESNES Jean, DESTRES Henri, DIESNY Joël, DIGARD Antoine, DRUEZ Yveline, DUBOST Michel, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUFOUR Luc, DUPONT Claude, FAGNEN Sébastien, FAUCHON Patrick, FAUDEMÉR Christian, FEUARDANT Marc, FEUILLY Hervé (jusqu'à 21h10), FONTAINE Hervé, GANCEL Daniel, GAUCHET Marc, GESNOUIN Marie-Claude, GIOT-LEPOITTEVIN Jacqueline, GODAN Dominique, GODEFROY Annick (à partir de 18h36), GODIN Guylaine (jusqu'à 21h30), GOMERIEL Patrice, GOSSELIN Albert (jusqu'à 21h12), GOSSELIN Bernard, GOSSELIN-FLEURY Geneviève, GOSSWILLER Carole, GOUREMAN Paul (jusqu'à 21h12), GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUÉRIN Alain, HAIZE Marie-Josèphe, HAMELIN Jean, HAMON-BARBE Françoise (jusqu'à 21h10), HARDY René, Sylvie PROD'HOMME suppléante de HAYE Laurent, HEBERT Dominique, Bernard GIROUX suppléant de HENRY Yves, CATELAIN Pierre suppléant de HOULLEGATTE Valérie, HUBERT Christiane, HUBERT Jacqueline, HUET Catherine (jusqu'à 21h10), JEANNE Dominique, JOLY Jean-Marc (jusqu'à 22h), JOUAUX Joël, JOURDAIN Patrick, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LAFOSSE Michel, LAHAYE Germaine, LAINÉ Sylvie, LALOË Evelyne (jusqu'à 21h10), LAMOTTE Jean-François, LAMOTTE Noël, LATROUITE Serge, LAUNOY Claudie (à partir de 18h30), LE BEL Didier, LE BRUN Bernadette, LE DANOIS Francis, LE MONNYER Florence, LEBARON Bernard, LEBONNOIS Marie-Françoise, LEBRETON Robert, LEBRUMAN Pascal, LECHEVALIER Guy, LECHEVALIER Michel, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LECOUCVEY Jean-Paul, LEFAIX-VERON Odile, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFEVRE Hubert, LEFEVRE Noël, LEGER Bruno, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph (jusqu'à son départ), LEMARÉCHAL Michel, LEMENUÉL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMONNIER Thierry (jusqu'à son départ), LEMONNIER Hubert, HERVY Isabelle suppléante de LEMYRE Jean-Pierre, LEONARD Christine, LEPETIT Jacques, LEPETIT Jean, LEPETIT Louissette, LEPOITTEVIN Gilbert, LEQUERTIER Joël, LEQUERTIER Colette, LERECULEY Daniel, LERENDU Patrick, LESEIGNEUR Hélène, LESENECHAL Guy, LETERRIER Richard, LE GUILLOU Alexandrina suppléante de LETRECHER Bernard, LINCHENEAU Jean-Marie, LOUISET Michel, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MAGHE Jean-Michel,

MAIGNAN Martial, MARIE Jacky, MARTIN Serge, MARTIN Yvonne, MAUQUEST Jean-Pierre, LEGRET Sophie suppléante de MELLET Christophe, MELLET Daniel, MIGNOT Henri, MONHUREL Pascal, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jean-Marie, NICOLAÏ Michel, ONFROY Jacques (jusqu'à 20h42), PARENT Gérard, PELLERIN Jean-Luc (jusqu'à 20 h), PEYPE Gaëlle (à partir de 18h30), PILLET Patrice, PINABEL Alain, POISSON Nicolas, , POUTAS Louis, PRIME Christian, REBOURS Sébastien, REGNAULT Jacques, RENARD Jean-Marie, REVERT Sandrine, RODRIGUEZ Fabrice, ROUSSEAU Roger, ROUSSEL Pascal (jusqu'à 22h19), ROUSVOAL Camille (jusqu'à 20h35), SARCHET Jean-Baptiste, SCHMITT Gilles, SEBIRE Nelly, SOURISSE Claudine, TAVARD Agnès (jusqu'à 18h36 et à partir de 19h05), THEVENY Marianne (jusqu'à 21h10), TIFFREAU Danièle, TISON Franck (arrive en cours de séance), TRAVERT Héléne, VALENTIN Jean-Louis, VIGER Jacques (jusqu'à son départ), VILTARD Bruno (jusqu'à 20h42), VIVIER Nicolas.

**Ont donné procurations :**

BASTIAN Frédéric à BESUELLE Régine, BAUDRY Jean-Marc à BARBE Stéphane, BROQUAIRE Guy à MAGHE Jean-Michel, BURNOUF Hervé à SOURISSE Claudine, D'AIGREMONT Jean-Marie à LECOQ Jacques, DELAUNAY Sylvie à LEPOITTEVIN Gilbert, GILLES Geneviève à CASTELEIN Christèle, GOLSE Anne-Marie à COQUELIN Jacques, HAMEL Bernard à DELAPLACE Henry, HAMELIN Jacques à DRUEZ Yveline, HAMON Myriam à LEMONNIER Thierry (jusqu'au départ de Thierry Lemonnier), HOULLEGATTE Jean-Michel à GOSELIN-FLEURY Geneviève, LAGARDE Jean à JOZEAU-MARIGNE Muriel, LAMORT Philippe à DESTRES Henry, LE PETIT Philippe à HUBERT Jacqueline, LEFRANC Bertrand à HEBERT Dominique, LEQUILBEC Frédéric à ROUSVOAL Camille (jusqu'au départ de Camille ROUSVOAL à 20h35), MARGUERITTE David à BOURDON Cyril, MESNIL Pierre à REBOURS Sébastien, POTTIER Bernard à NICOLAI Michel, ROUXEL André à SEBIRE Nelly, TISON Franck à FAGNEN Sébastien (jusqu'à son arrivée), VIGNET Hubert à GESNOUIN Marie-Claude, GODEFROY Annick à GRUNEWALD Martine (jusqu'à 18h36), GODIN Guylaine à FAGNEN Sébastien (à partir de 21h30), FEUILLY Hervé à TIFFREAU Danièle (à partir de 21h10), HAMON-BARBE Françoise à DENIS Daniel (à partir de 21h10), HUET Catherine à ROUSSEL Pascal (à partir de 21h10), PELLERIN Jean-Luc à MARTIN Yvonne (à partir de 20 h), CATHERINE Christian à LAUNOY Claudie (à partir de 20h45), LALOE Evelyne à Luc Dufour (à partir de 21h10), ONFROY Jacques à FONTAINE Hervé (à partir de 20h42), THEVENY Marianne à Franck TISON (à partir de 21h10), VILTARD Bruno à Jacques LEPETIT (à partir de 20h42), JOLY Jean-Marc à SCHMITT Gilles (à partir de 22h), TAVARD Agnès à DUCHEMIN Maurice (entre 18h36 et 19h05).

**Excusés :**

BROQUET Patrick, CAUVIN Bernard, CHARDOT Jean-Pierre, FALAIZE Marie-Hélène, FEUILLY Emile, GIOT Gilbert, GUERARD Jacqueline, HUET Fabrice, LEVAST Jean-Claude, MARIVAUX Isabelle, MATELOT Jean-Louis, MAUGER Michel, PIQUOT Jean-Louis, POIDEVIN Hugo, VARENNE Valérie, VILLETTE Gilbert, TARDIF Thierry.

**Délibération n° DEL2018\_171**

**OBJET : Vente de locaux à l'entreprise BODIN - ZA du Haut Gelé à Montebourg**

**Exposé**

La Société BODIN, en activité depuis 28 ans, est spécialisée dans le secteur des travaux de maçonnerie générale et de gros œuvre de bâtiment. Elle occupe les locaux appartenant à l'ancienne communauté de communes de la région de Montebourg et situés ZA du Haut Gelé à Montebourg (50340) en vertu d'un bail commercial signé le 3 juillet 2008.

Il s'agit d'un atelier d'une surface d'environ 679 m<sup>2</sup> édifié sur une parcelle de terrain cadastrée section ZH n° 200 d'une contenance de 3449 m<sup>2</sup>.

L'entreprise BODIN souhaite désormais devenir propriétaire de ces biens conformément à cette possibilité qui lui est accordée aux termes dudit bail commercial et selon les conditions qui y sont énoncées.

Par conséquent, le prix de vente de 171 000 € a été calculé selon ces critères du bail, à savoir :

- valeur actualisée du bâtiment par le service des Domaines selon ce bail (159 000 €) et par comparaison en tenant comptant également du coût de construction, du montant des subventions perçues, des frais de portage et après déduction des loyers versés par l'entreprise.
- auquel s'y est ajouté le coût d'acquisition du terrain (environ 12.000 € frais compris).

### Délibération

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

**Vu** le bail commercial signé entre l'ancienne communauté de communes de la région de Montebourg et la société BODIN le 3 juillet 2008,

**Vu** la demande de la société BODIN pour acquérir ces locaux en date du 21 novembre 2017,

**Vu** l'avis du service des Domaines sur la valeur des locaux en date du 8 février 2018 et compte tenu du prix d'acquisition du terrain par la collectivité,

**Vu** le courrier de proposition de prix adressé par la communauté d'agglomération du Cotentin à l'entreprise BODIN le 17 mai 2018,

**Vu** l'avis favorable de la Commission Aménagement de l'espace,

**Le conseil communautaire** a délibéré (Pour : 190 - Contre : 0 - Abstentions : 4) pour :

- **Vendre** ces biens à l'entreprise BODIN moyennant le prix de 171 000 € (frais d'acte à la charge de l'acquéreur),
- **Arrêter** les loyers dus au 31/08/2018 en renonçant aux loyers restant à courir jusqu'à la résiliation du bail dans l'attente de la régularisation de la vente par acte notarié,
- **Autoriser** le Président, le Vice-président ou le Conseiller délégué à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Caen (Calvados) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.
- **Dire** que le Président et le Directeur Général des Services de la Communauté d'Agglomération seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Acte rendu exécutoire  
après réception en Sous-Préfecture  
le : 15/10/2018  
et publication ou notification  
du : 05/10/2018



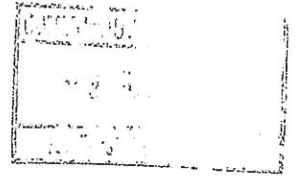
LE PRESIDENT,

*Jean-Louis VALENTIN*  
Jean-Louis VALENTIN

Délibération n° DEL2018\_171



# BAIL



Acte rendu exécutoire  
après réception en Sous-Préfecture  
le : 15/10/2018  
et publication ou notification  
du : 05/10/2018

Entre les soussignés,

Monsieur Christian PRIME, agissant en qualité de Président de la Communauté de Communes de la Région de MONTEBOUG, demeurant à Emondeville, 6 la Fontainerie.  
Ci-après dénommé « le bailleur »

Lequel es-qualités, a par ces présentes donné à bail à loyer à titre professionnel.

Et

Monsieur Pierre FAUCILLION, gérant de la Société Nouvelle BODIN,

Ci-après dénommé « le preneur »

Qui accepte expressément

Les locaux ci-après désignés, appartenant au « bailleur ».

## COMMUNE DE MONTEBOURG

Un atelier à usage professionnel sis dite commune zone d'activité d'une superficie de 679m<sup>2</sup>.

Edifié sur une parcelle de terrain cadastrée ZH 190 d'une contenance de 3082 m<sup>2</sup>.

## DESTINATION DES LIEUX LOUES

La chose louée destinée au preneur devra servir exclusivement à l'exploitation de son activité.

Le preneur ne pourra notamment affecter la chose louée en tout ou en partie à l'usage d'habitation, que ce soit pour lui-même ou pour toute personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, fût ce à titre temporaire ou momentané.

Le preneur déclare bien connaître les lieux existant au jour de la signature des présentes, pour les avoir visités en vue des présentes et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, et ce au jour de la signature des présentes, sans qu'il soit besoin d'en faire une description plus précise et renonce à élever une quelconque réclamation en raison de leur état ou d'une erreur dans la désignation.

Le bailleur déclare notamment qu'en matière de sécurité incendie les locaux loués sont conformes à la destination du présent bail stipulée au présentes et n'ont fait l'objet d'aucune classification particulière qui pourrait être de nature à :

- restreindre ou empêcher l'occupation des locaux occupés par le preneur,
- et/ou faire supporter au preneur des travaux de mises aux normes en matière de sécurité incendie.

Le présent bail est soumis au statut des baux commerciaux, aux dispositions des textes subséquents et aux charges et conditions stipulées dans le présent contrat que le preneur s'engage à respecter sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toute indemnité et dommages-intérêts.

### DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF ANNEES entières, qui commenceront à courir le 01/09/2008, pour finir à pareille date de l'année 2017. Ce bail sera renouvelé par tacite reconduction dans les mêmes conditions.

### RESILIATION

Le preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le bailleur par acte d'huissier, avec un préavis de six mois.

En cas de résiliation par le preneur, la notification de résiliation vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux.

Dans ce cas, si le preneur ne libérait pas bénévolement lesdits lieux, la clause résolutoire serait immédiatement appliquée.

### AMENAGEMENTS - TRANSFORMATIONS

#### Aménagements

Le locataire ne pourra réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation de la chose louée.

#### Transformations

Toute transformation nécessitera l'accord écrit du bailleur.

A défaut de cet accord, le bailleur pourra exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements, au départ du locataire, ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Le bailleur pourra également exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état au cas où les transformations ou aménagements mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, ou empêcheraient l'utilisation normale ultérieure des locaux, tels qu'ils avaient été initialement mis à disposition.

## ETAT DES LIEUX

Le bailleur est tenu de délivrer au locataire les biens loués en bon état d'usage et de réparation et les équipements en bon état de fonctionnement.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés au locataire. A défaut de cet état des lieux contradictoire, par suite de carence de l'une des parties ou de désaccord entre elles l'état des lieux sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée, huit jours après une mise en demeure restée sans effet. De la même manière, un état des lieux sera établi contradictoirement ou par huissier de justice, en fin de bail lors de la restitution des clés.

## LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de trente sept mille cent quarante six euros vingt et un centimes, 37 146.21 €.

Et la charge définitive, en sus de ce loyer, d'acquitter la taxe sur la valeur ajoutée sur ce loyer, actuellement au taux de dix neuf virgule six pour cent, 19,6% soit 7 280.65 €.

Soit ensemble quarante quatre mille quatre cent vingt six euros quatre vingt six centimes, 44 426.86 €.

Ce loyer est stipulé payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois entre les mains du Trésorier municipal de MONTEBOURG, soit 3 095.51 € HT et 3 702.22 € TTC.

A défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter faite à personne ou à domicile élu, contenant de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délais sus-indiqué.

## OCCUPATION JOUISSANCE

### Usage

Le preneur usera paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas la modifier.

### Visites

Le bailleur pourra visiter la chose louée ou la faire visiter par toute personne mandatée par lui et dûment agréée par le locataire, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble une fois par an.

### Cession – sous location

Le preneur devra occuper la chose louée par lui-même et les personnes à son service. En conséquence, il ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous louer, ni même prêter tout ou partie de la chose louée sans l'accord exprès et par écrit du bailleur.

Le preneur ne pourra céder ses droits au présent bail, qu'à son successeur dans son commerce et pour la totalité des lieux loués, à la condition de demeurer garant et répondant solidaire de ses cessionnaires et de tous cessionnaires successifs jusqu'à la date de renouvellement du présent bail, pour le paiement du loyer et à l'entière exécution des conditions du présent bail.

En outre, et à peine de nullité, toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous-seing privé dont un original, ou une grosse, sera remis au bailleur sans frais pour lui servir de titre direct contre le ou les cessionnaires, sans préjudice du droit de recours du bailleur à l'encontre du preneur encore que les quittances de loyer viennent à être délivrées au nom desdits cessionnaires.

Toute cession ne pourra avoir lieu moyennant un loyer annuel supérieur ni inférieur à celui-ci-dessus fixé.

Le preneur ne rendra en aucun cas le bailleur responsable de vols commis dans les lieux loués.

Le preneur assurera à ses frais toutes les réparations locatives éventuelles pendant le cours du bail en conformité avec les articles 1754 et 605 du code civil, à l'exception des grosses réparations visées par l'article 606 du code civil qui restent à la charge du bailleur.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous ses droits étant réservés contre la partie expropriante. En contrepartie, le bailleur autorise le preneur à intervenir dans la procédure d'expropriation pour qu'il puisse défendre les droits qu'il tient des présentes. Le bailleur confère, en conséquence, au preneur, et dès à présent, tous pouvoirs à cet effet.

### RESPONSABILITE – ASSURANCE

Le preneur répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat dans la chose louée, à moins qu'il ne trouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux.

Il devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. De la même manière, il devra également faire assurer son mobilier.


Il sera seul responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même par les personnes dont il doit répondre ou par les objets ou autres qu'il a sous sa garde.

Il ne pourra inquiéter le bailleur à raison des troubles ou des dommages subis du fait des autres occupants de l'immeuble ou de toute autre personne ; il se réserve la faculté d'agir directement contre l'auteur du dommage.

### ENTRETIEN – REPARATION

#### Entretien

Le locataire aura à sa charge l'entretien courant de la chose louée, les menus réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

4/6  
el 

### Bailleur

De son côté, le bailleur sera tenu d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal de la chose louée. A cette fin, le locataire s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du bailleur.

### Troubles de jouissance

Le locataire devra souffrir sans indemnité la réalisation par le bailleur de toutes les réparations qui deviendraient nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée de ces travaux excédât elle quarante jours.

### CAUTION

Le preneur s'engage lors de la signature du bail à verser une caution équivalente à un loyer H.T. de 1 mois, soit la somme de trois mille quatre vingt quinze euros cinquante et un centimes, 3 095.51 €.

Cette caution sera restituée au preneur lors de la cessation définitive de la location.

### REVISION

Le loyer ci-dessus sera révisable chaque année. Il sera indexé sur l'augmentation de l'indice de la construction.

### Charges

Le preneur s'engage à acquitter exactement pendant le cours du bail la taxe professionnelle ainsi que toutes taxes présentes et à venir de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le bailleur.

Les impôts fonciers de l'immeuble loué seront à la charge du preneur, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Ces charges seront remboursées au bailleur chaque année.


### RESILIATION DE PLEIN DROIT

En cas de non paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le locataire au titre du loyer ou des charges récupérables et deux mois après un commandement de payer resté sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit, si bon semble au bailleur, et l'expulsion du locataire poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé, sauf l'effet d'une demande de délai par le locataire.

De même, en cas de défaut d'assurance du locataire contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et un mois après un commandement de s'assurer resté sans effet la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, et l'exclusion du locataire poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

Ch 5/6 



A défaut par le locataire d'exécuter une seule d'entre-elles, la résiliation du bail sera encourue de plein droit un mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du bailleur d'user du bénéfice de la présente clause, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si malgré cette condition, le locataire refuse d'évacuer la chose louée, il suffira pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé qui sera exécutoire par provision et nonobstant opposition ou appel.

En cas de refus par le locataire de quitter la chose louée à la fin de sa jouissance, de quelque manière qu'elle arrive, son expulsion sera obtenue par application de la même procédure de référé.

### CLAUSE PENALE

En cas de non paiement du loyer aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal au profit du bailleur auquel le locataire devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de l'article 700 du nouveau code de la procédure civile et de l'effet de la résiliation de plein droit ci-dessus.

En outre, si à l'expiration de la location, en cas de non renouvellement du bail, le locataire ne libère pas les lieux, pour quelque cause que ce soit, il devra verser au bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le montant du loyer quotidien et ce, jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

### CONDITIONS D'ACQUISITION

La cession de l'immeuble du bailleur au preneur ne pourra intervenir au cours du présent bail.

Au cas où le preneur souhaiterait acquérir la chose louée, la cession ne pourra se réaliser qu'après le 31 décembre de la 9<sup>ème</sup> année qui suit celle au cours de laquelle l'immeuble a été achevé (CGI – Ann II art 194), soit après le 31 décembre 2017.

Si le preneur désire acquérir l'immeuble, le prix de cession sera calculé sur la valeur vénale d'acquisition du bâtiment au moment de celle-ci compte tenu de son amortissement ainsi que du prix du terrain à son prix d'achat par la Communauté de Communes à la ville de Montebourg.

### ENREGISTREMENT

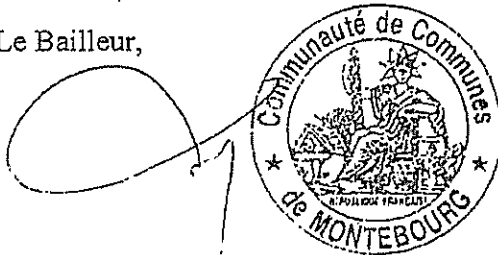
Conformément aux dispositions de la législation actuellement en vigueur, le présent bail est exempt de la formalité de l'enregistrement.

En outre, les parties précisant que la location faisant l'objet des présentes entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et se trouve exonérée en contrepartie de tout droit proportionnel d'enregistrement.

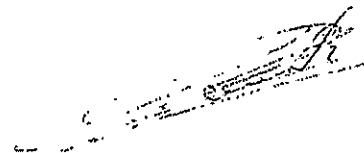
Fait à Montebourg,

Le 3-07-2008

Le Bailleur,

The image shows a handwritten signature of the landlord on the left. To its right is a circular official seal. The seal features a central emblem with a figure and a crown, surrounded by the text "Communauté de Communes de MONTEBOURG" and two small stars. At the bottom of the seal, it reads "R. POHOUK THERZIN".

Le Preneur,

A handwritten signature of the tenant, appearing as a series of stylized, overlapping lines.

RESTAURATION - MONUMENTS HISTORIQUES - MAÇONNERIE - TAILLE DE PIERRE

22 NOV. 2017

MONTEBOURG

Monsieur le Président de la Communauté de  
Communes de la Région de Montebourg  
16 Rue Général Leclerc  
BP 54  
50310 MONTEBOURG

Montebourg, le 21 Novembre 2017

Nos Réf. :  
CC/SA 2017/11-31  
Objet :  
Acquisition Locaux

Lettre recommandée avec AR

Monsieur,

Nous sommes actuellement locataire des locaux situé ZA DU HAUT GELE. 50310 MONTEBOURG en vertu d'un contrat bail que nous avons conclu en date du 1/09/2008.

Le bail étant arrivé à son terme, nous vous informons par la présente vouloir acquérir les locaux. Nous avons bien pris note que la cession ne pourra se réaliser, qu'après le 31 décembre de la 9<sup>ème</sup> année qui suit celle au cours de laquelle l'immeuble a été achevé (2008) (CGI - Ann II art 194), soit après le 31/12/2017.

Nous vous serions reconnaissant de bien vouloir nous informer des modalités et prix d'acquisition de ce bien.

Nous vous prions d'agréer, **Monsieur**, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Gérant,  
C.COOS



Qualification 2194 - 2112



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Évaluation Domaniale

Adresse : 7 boulevard Bertrand – BP 40532

Téléphone : 02 31 38 34 00

Fax : 02 31 38 34 84

Le 8 février 2018

Monsieur le Directeur Départemental des Finances  
Publiques

POUR NOUS JOINDRE :

à

Affaire suivie par : Bénédicte CHATELLIER

Téléphone : 02 31 39 74 86

Courriel : [benedicte.chatellier@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:benedicte.chatellier@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. : 2018-50341V-0081

Monsieur le Président de la Communauté  
d'Agglomération du Cotentin  
8 rue des Vindits  
50130 CHERBOURG-EN-COTENTIN

### AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DESIGNATION DU BIEN : LOT N°23 DE LA ZONE ARTISANALE

ADRESSE DU BIEN : LIEU DIT « LE HAUT GELE » – MONTEBOURG

VALEUR VENALE ; 159.000€

1 – SERVICE CONSULTANT

CA DU COTENTIN – SERVICE DES AFFAIRES FONCIERES

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Mathilde FOURNIER

2 – Date de consultation

: 10 janvier 2018

Date de réception

: 15 janvier 2018

Date de visite

:

Date de constitution du dossier « en état »

: 15 janvier 2018

~~3 – Operation soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé~~

Cession amiable dans les conditions du bail commercial en date du 3 juillet 2008. Évaluation de la valeur vénale du bâtiment.

~~4 – DESCRIPTION DU BIEN~~

Références cadastrales : ZH n°200, superficie terrain 3449m<sup>2</sup>, surface bâtiment 679m<sup>2</sup>.

Description du bien : cf. votre courrier du 10 janvier 2018.

#### 5- SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Communauté d'Agglomération du Cotentin.
- situation d'occupation : bien loué à l'entreprise Bodin mais évalué libre de toute occupation.

#### 6- URBANISME ET RESEAUX

Sans objet.

#### 7- DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode suivante : par comparaison avec des biens similaires.

La valeur vénale de l'atelier est estimée à 159.000€ assortie d'une marge de négociation de 10%.

#### 8- DUREE DE VALIDITE

2 ans.

#### 9- OBSERVATIONS PARTICULIERES

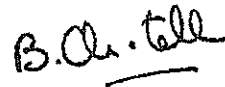
Cet avis ne présente que la valeur vénale du bâtiment, un des deux éléments du prix de cession de l'immeuble n'étant pas connu du Pôle d'Evaluation Domaniale, à savoir le montant des amortissements.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour l'Administrateur Général  
Directeur Départemental des Finances Publiques du  
Calvados  
et par délégation,  
L'inspecteur



Bénédicte CHATELLIER



Entreprise BODIN  
A l'attention de Monsieur COOS, gérant  
ZA du Haut Gelé  
50310 MONTEBOURG

*Pour toute correspondance :*  
**Communauté d'Agglomération du Cotentin**  
**Pôle Urbanisme et Foncier**  
Mairie déléguée de Tourlaville  
109, avenue des Prairies  
50110 CHERBOURG-EN-COTENTIN  
**Mathilde FOURNIER**  
Tél : 02 33 88 15 41  
Courriel : [mathilde.fournier@lecotentin.fr](mailto:mathilde.fournier@lecotentin.fr)

Cherbourg-en-Cotentin, le 17 mai 2018

**Réf. :** n°2018/URB/MF/638

**Objet :** Proposition prix de vente des locaux à l'entreprise BODIN

Monsieur,

La Communauté d'Agglomération du Cotentin a bien reçu votre courrier confirmant votre intention d'acquérir les locaux de votre entreprise située ZA des Hauts Gelé à Montebourg.

Cette acquisition pourra avoir lieu selon les conditions financières de reprise énoncées au sein de votre bail signé le 3 juillet 2008.

Afin de réajuster le prix qui vous a été proposé en 2015 par l'ancienne Communauté de communes de Montebourg (200.000 €), nos services ont sollicité le service des Domaines pour connaître la valeur actualisée du bâtiment d'une surface de 679 m<sup>2</sup>, soit un montant estimé à 159.000 €.

L'estimation des Domaines a été effectuée à partir du bail et en tenant compte du coût de construction et de la déduction des loyers.

La Communauté d'agglomération, à partir du coût de construction, du montant des subventions perçues et des frais supportés pour le portage de l'opération, a également estimé un prix de vente, après déduction des loyers versés, proche de celui des Domaines.

Il convient d'y ajouter le coût d'acquisition du terrain évalué à 11.458,67 € (prix et frais).

Il en ressort un montant total de 170.458,67 € arrondi à **171.000 €**.

Nous vous remercions de nous confirmer votre accord pour ce prix de cession afin de pouvoir soumettre ce projet si possible lors du prochain Conseil communautaire (juin 2018).



Restant à votre disposition pour tout complément d'informations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.



*vice-président*  
Le Conseiller Délégué à la politique foncière

Jean-Marie LINCHENEAU

*[Handwritten signature]*

Département  
MANCHE

Commune :  
MONTEBOURG

Section : ZH  
Feuille : 000 ZH 01

Échelle d'origine 1/2000  
Échelle d'édition 1/1250

Date d'édition 04/01/2018  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection RGF93CC49  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

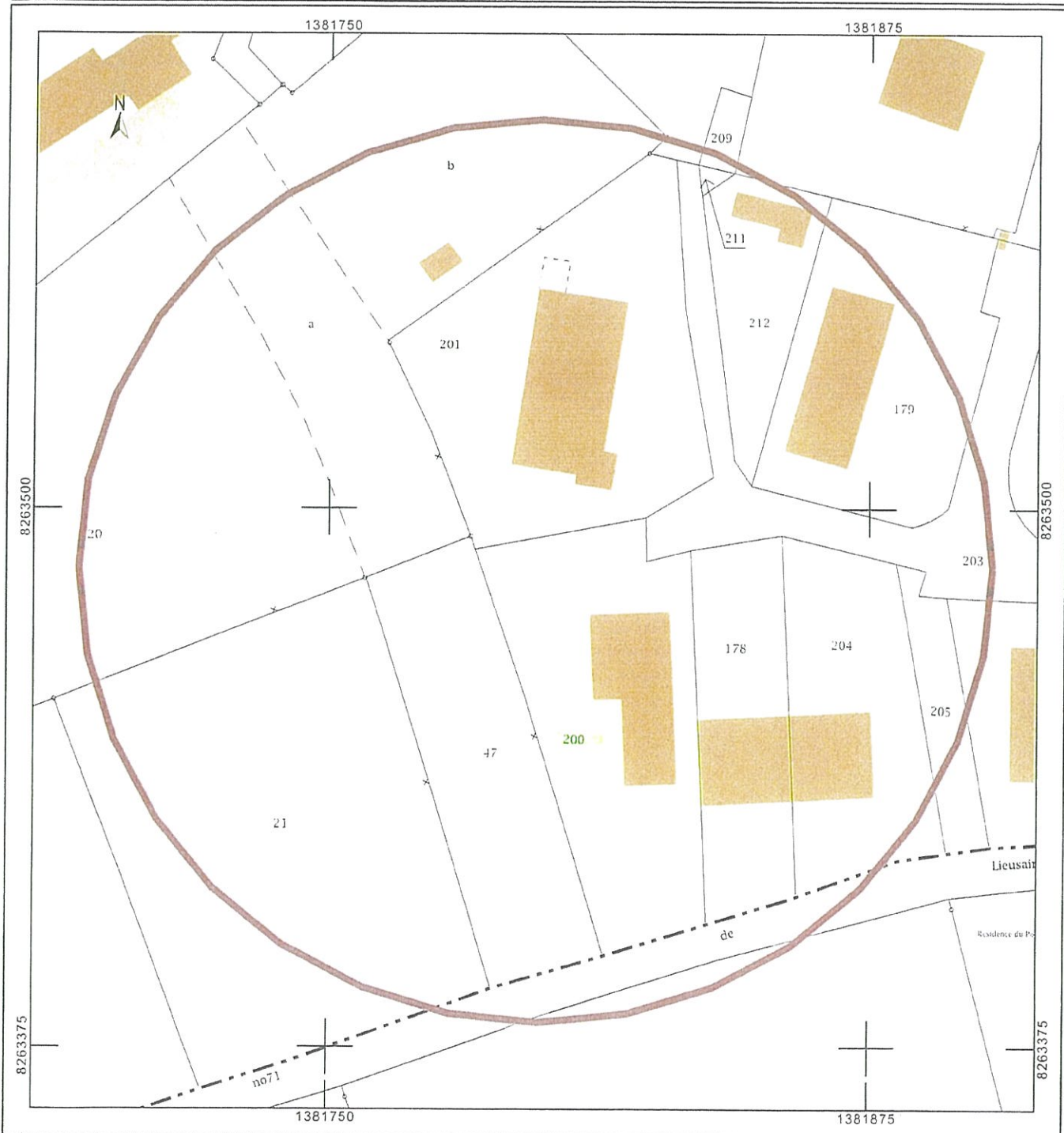
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

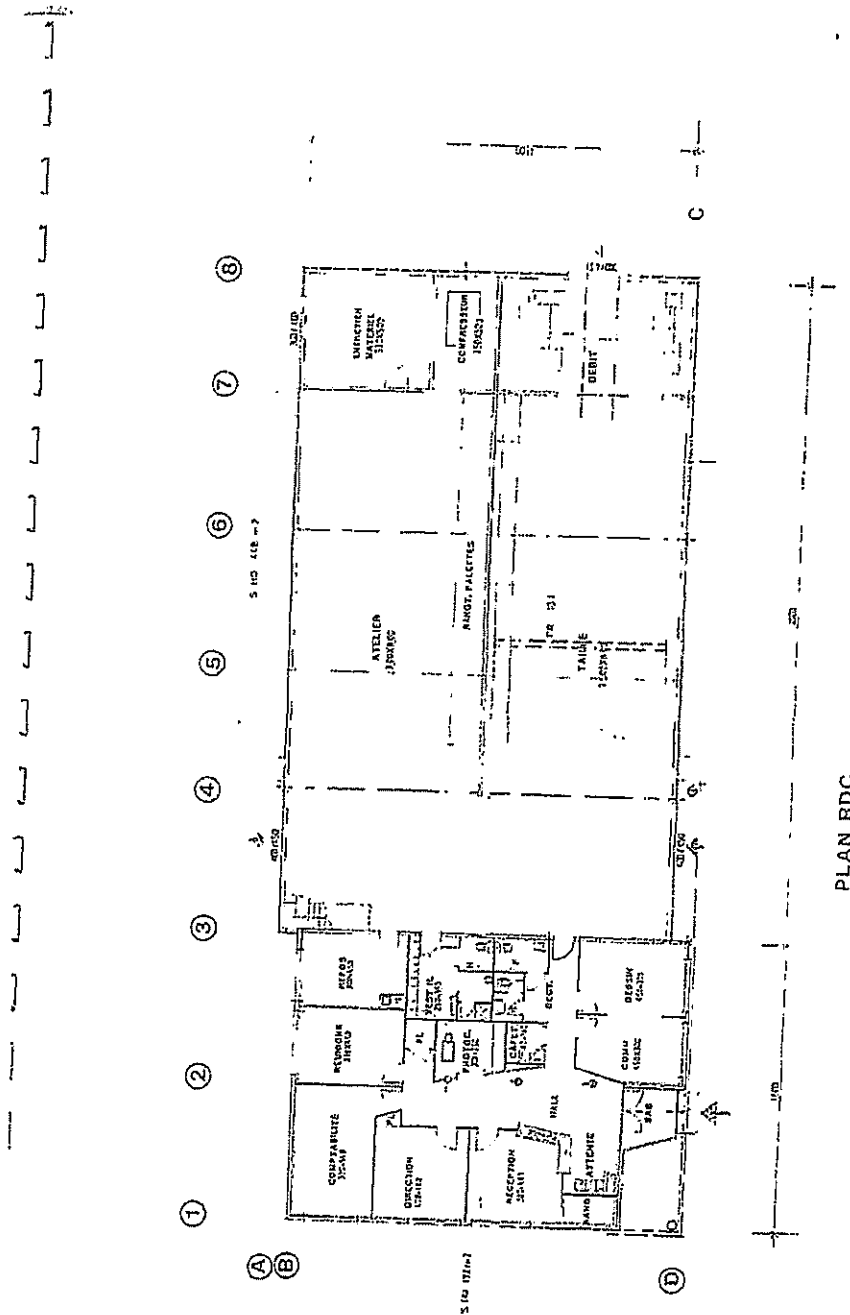
-----  
PLAN DE SITUATION  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant  
CHERBOURG  
112 rue de l'Abbaye 50114  
50114 CHERBOURG-EN-COTENTIN  
CEDEX  
tél. 02 33 01 62 50 -fax  
cdif.cherbourg@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par

cadastre.gouv.fr





PLAN RDC

TERRAIN

Section ZH n° 190  
Superficie

3082 m<sup>2</sup>

STATIONNEMENTS

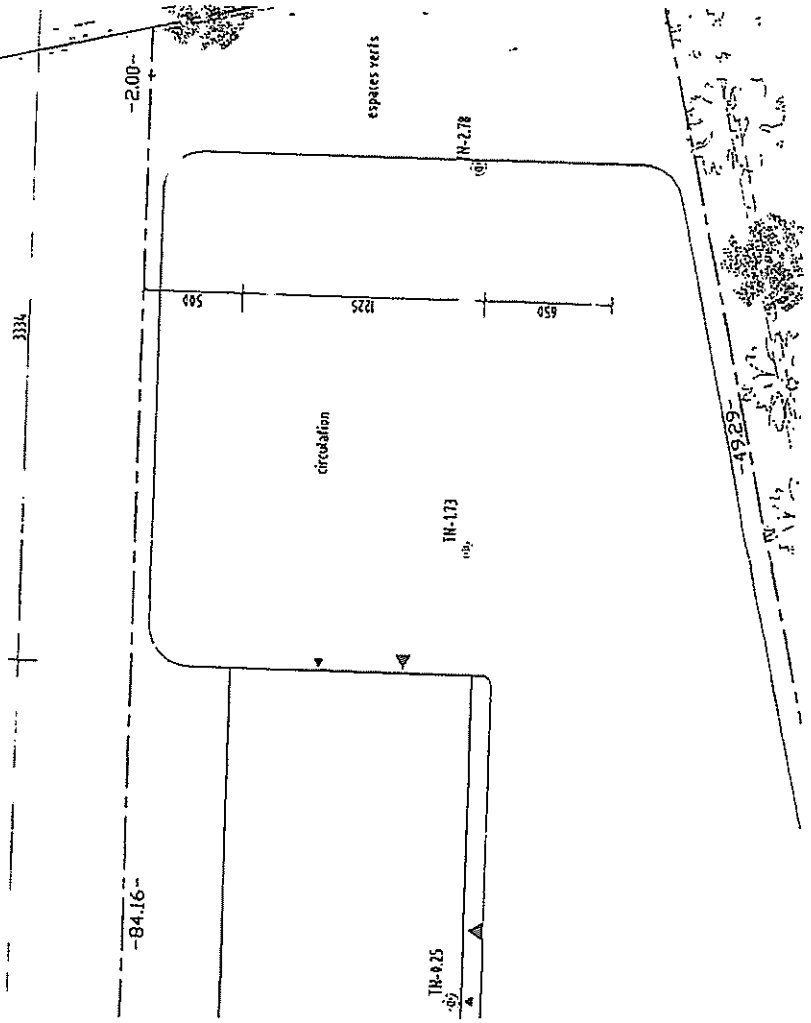
Places (23+1)  
Places handicapés : 24 unités  
Surface stationnements-circulation : 1 unité  
Surface espaces verts : 2154 m<sup>2</sup>  
Surface espaces verts : 306 m<sup>2</sup>


VIABILITES


Terrain desservi en  
AEP-EDF-TELECOM-EU-EP

BATIMENT

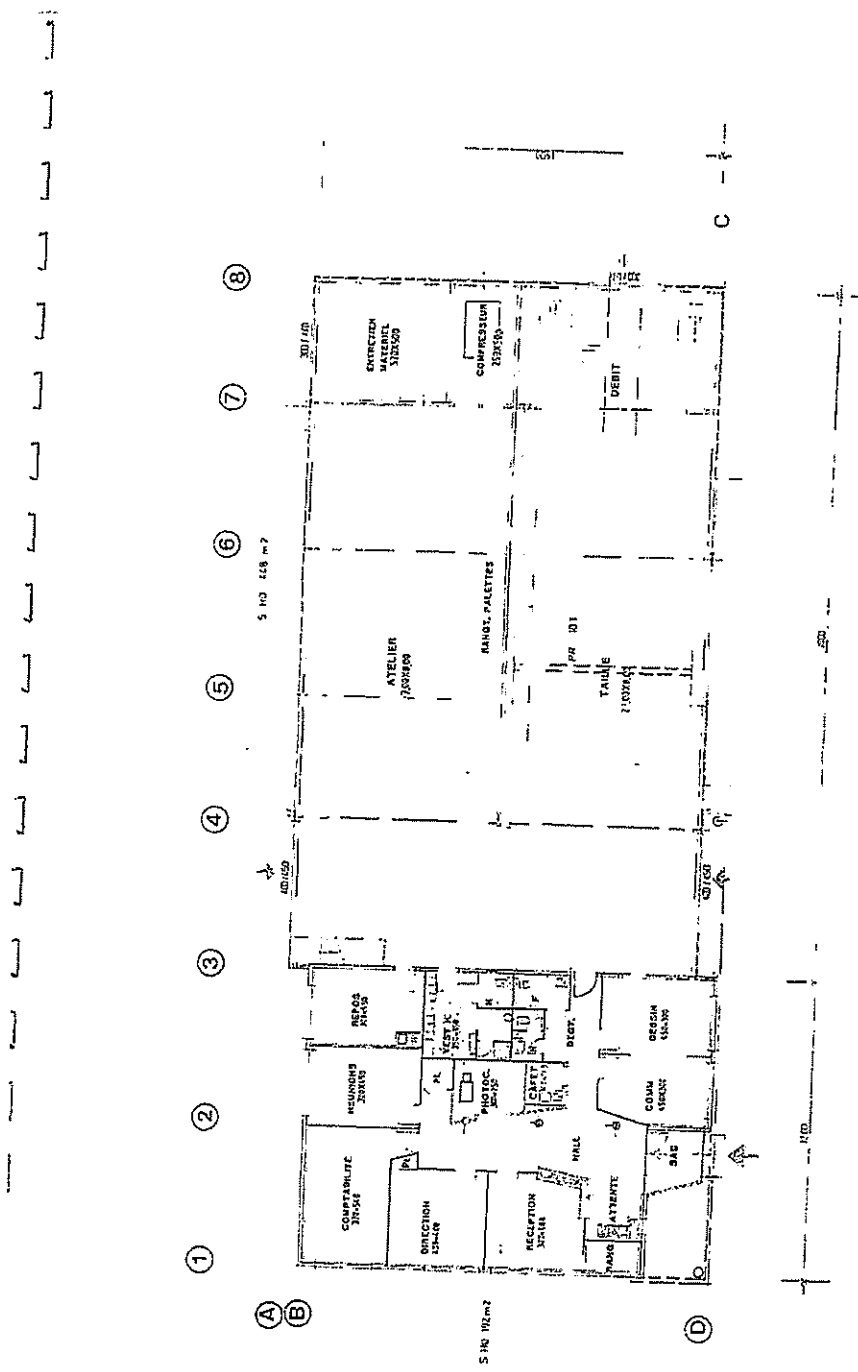
Surface hors oeuvre brute PROJET : 679m<sup>2</sup>



 ANAFI	DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE	Réf. : 7039 Indice : A Date : 16/07/08
---	--	--

<b>BATIMENT INDUSTRIEL</b>				index	Date	TRAVAUX REALISES	Références des documents modifiés ou ajoutés
<b>MAITRE D'OUVRAGE</b> Communauté de Communes de la région de Montebourg 16, Place du Général Leclerc 50310 MONTEBOURG  ☎ : 02.33.95.41.50 Fax : 02.33.95.41	"A"	16/07/08	Création du document origine				
<b>MAITRE D'ŒUVRE</b> Architecture et Urbanisme MARIE- JOANNIN 14400 SAINT LOUP HORS ☎ : 02.31.51.62.26 ; Fax : 02.31.51.62.27							
<b>COORDONNATEURS P.S.</b> • ANAFI PLUS							
ZI de DIGULLEVILLE BP 811 50448 BEAUMONT-HAGUE ☎ : 02.33.01.82.50 Fax : 02.33.01.82.55							
<b>Au cas où des travaux seraient entrepris sans coordonnateur, le maître d'ouvrage devra veiller au complément éventuel à apporter au dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage</b> <b>Article R 238-38 du Code du Travail :</b> " Le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage est joint aux actes notariés établis à chaque mutation de l'ouvrage. Dans le cas d'une copropriété, un exemplaire du dossier est également remis au syndic de l'immeuble."							





PLAN RDC