



DECISION PRISE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Délégation faite au Président

Réf. : n° P15_2020

Date : le 14 janvier 2020

OBJET : Prise à bail de locaux situés 19 Village des Saints à YVETOT-BOCAGE (50700) pour le regroupement d'équipes du Cycle de l'Eau

Exposé

Dans le but de regrouper les personnels occupant jusqu'à présent les locaux de la commune de Valognes et Saint-Sauveur le Vicomte, la Communauté d'Agglomération du Cotentin souhaite prendre à bail des locaux situés à YVETOT-BOCAGE (50700) appartenant à Monsieur David DESQUESNES afin d'y accueillir les équipes techniques de la Direction du Cycle de l'Eau.

Ce bail porte sur :

- Un bâtiment A d'une surface d'environ 250 m² avec bureau, WC et local archivage,
- Un terrain d'une surface d'environ 630 m² équipé d'une pompe de forage et d'un puits,
- Un terrain d'une surface d'environ 340 m² à usage commun avec le bâtiment B,
- Une cour d'une surface d'environ 850 m² à usage commun avec le bâtiment B,
- Un quai de déchargement.

Il convient ainsi de régulariser ce bail de droit commun avec le propriétaire, Monsieur David DESQUESNES.

Par ces motifs, le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.5211-10,

Vu le Code civil et notamment les articles 1708 et suivants,

Vu l'arrêté du Préfet de la Manche en date du 4 novembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Vu la délibération n° DEL2019_001 du 7 février 2019 portant délégation de pouvoir du Conseil au Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin – Modification n° 4,

Décide

- **De prendre** à bail les locaux ci-dessus désignés situés 19, Village des Saints à YVETOT-BOCAGE (50700) moyennant un loyer mensuel de 750 € et dans les conditions énoncées au projet de bail ci-annexé.
- **De dire** que les crédits afférents sont prévus, à savoir :
 - pour 50 % au budget 09 / SU/SG : 07010000 / Compte : 6132 / Libellé : Location immobilière : n° 20009,
 - et pour 50 % au budget 10 / SU/SG : 07010000 / Compte : 6132 / Libellé : Location immobilière : n° 20131.
- **D'autoriser** le Vice-Président ou le Conseiller Délégué à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente décision.



LE PRESIDENT,

Jean-Louis VALENTIN



Bail de droit commun pour l'occupation de locaux situés dans le bâtiment sis

19 Village des Saints Commune de YVETOT-BOCAGE

Entre les soussignés :

Monsieur David Yvonnick Jocelyn DESQUESNES demeurant 53 rue Pierre Gueroult La Glacerie 50470 Cherbourg en Cotentin

Ci-dessous désigné sous les termes « le bailleur » ou « le propriétaire »,

D'une part,

Et

La Communauté d'Agglomération du Cotentin, dont le siège est à CHERBOURG-EN-COTENTIN (50130), 8 rue des Vindits, identifiée au SIREN sous le numéro 200067205, représentée à l'acte par Monsieur Jean-Marie LINCHEAU, agissant en sa qualité de 14ème Vice-Président de ladite communauté d'agglomération, nommé à cette fonction suivant arrêté n°30/2018 de Monsieur Jean-Louis VALENTIN, Président. Monsieur LINCHEAU spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une décision n°XX en date du XX, devenue exécutoire le XX.

Ci-dessous désigné sous les termes « le locataire » ou « le preneur »,

D'autre part,

Préambule :

Dans le but de regrouper les personnels des locaux situés à Valognes et Saint-Sauveur le Vicomte, la Communauté d'agglomération du Cotentin souhaite prendre à bail les locaux objets des présentes appartenant à Monsieur David DESQUESNES afin d'y accueillir les équipes techniques de la Direction du Cycle de l'Eau.

Par les présentes, le bailleur donne à bail conformément aux dispositions du code civil (activité pour les propres services de la collectivité) au preneur qui accepte les biens et locaux dont la désignation suit.

Article 1^{er} : Objet de la convention :

La présente convention a pour objet de définir les conditions de location au profit de la Communauté d'agglomération du Cotentin des locaux situés 19 Village des Saints à YVETOT BOCAGE ci-après désignés.

Article 2 : Désignation des locaux :

La location porte sur les locaux désignés ci-dessous selon le plan annexé à la présente convention :

Commune de YVETOT-BOCAGE (50700) 19 Village des Saints :

- Bâtiment A d'une surface d'environ 250 m² avec bureau, WC et local archivage
- Terrain d'une surface d'environ 630 m² équipé d'une pompe de forage et d'un puits
- Terrain d'une surface d'environ 340 m² à usage commun avec le bâtiment B
- Cour d'une surface d'environ 850 m² à usage commun avec le bâtiment B
- Quai de déchargement

Article 3 : Destination des locaux :

Le locataire s'engage à utiliser les locaux dans le cadre des missions de la Direction du Cycle de l'Eau. Toute utilisation différente de ces locaux devra avoir reçu l'accord préalable écrit du bailleur.

Article 4 : Conditions d'utilisation

La présente convention est faite aux clauses et conditions d'utilisation que le locataire s'oblige à exécuter, à savoir :

4-1 : Cession du droit d'occupation :

Le locataire ne pourra en aucun cas céder son droit d'occupation, ni sous-louer tout ou partie des locaux, objet de la présente convention.

4-2 : Dispositions relatives à la sécurité :

Le bailleur s'engage à mettre à la disposition du preneur des locaux conformes à la réglementation et à les maintenir en conformité avec cette réglementation. Le propriétaire prend en charge, le cas échéant, la maintenance des extincteurs, des ascenseurs et monte-charges, des alarmes et installations électriques, des portes automatiques et sectionnelles et des blocs de secours.

Le locataire fera son affaire de toute obligation législative et réglementaire concernant l'hygiène et la sécurité du travail et d'une manière générale les conditions d'exercice de ses activités. Il s'engage à contrôler les entrées et sorties des agents, des usagers et autres personnes accueillies et à veiller à ce que les règles de sécurité soient respectées.

4-3 : Entretien – aménagements - travaux

La jouissance des locaux mis à la disposition implique le maintien en bon état d'entretien de ceux-ci, à la charge du locataire ainsi que la réparation ou le remplacement de toute dégradation occasionnée du fait de l'activité, même celles dues à l'usure normale et à la vétusté.

La présente location est consentie aux conditions et charges habituelles en la matière et notamment :

- se conformer aux lois et règlements en vigueur notamment en ce qui concerne l'ordre public, l'hygiène, le travail et les bonnes mœurs.
- se conformer, pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements et prescriptions administratives et s'abstenir d'exercer dans les locaux toute activité soumise à autorisation administrative avant d'avoir obtenu cette dernière.

Envoyé en préfecture le 29/01/2020

Reçu en préfecture le 29/01/2020

Affiché le 30/01/2020

ID : 050-200067205-20200114-P15_2020-AR

Aussi, le locataire veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble et du voisinage ne soient troublés en aucune manière par son fait ou celui des usagers.

Il renoncera à tout recours contre le propriétaire du fait de troubles de jouissance ou dommages causés par des tiers.

Le locataire ne pourra élever aucune réclamation contre le propriétaire en raison des dégâts causés par cas fortuit ou force majeure.

Le locataire ne pourra modifier les lieux qu'avec le consentement préalable et écrit du bailleur. Ces travaux feront l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur.

4-4 : Exercice du droit du propriétaire

Le bailleur se réserve le droit de faire procéder à une visite de l'établissement par une commission de sécurité.

Le locataire supportera sans pouvoir réclamer aucune indemnité, toutes réparations, améliorations, travaux divers, que le propriétaire jugerait utile d'effectuer pendant la durée de la convention.

Si les travaux durent plus de vingt et un jours, il sera fait application des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

En tout état de cause, il est expressément convenu que, sauf urgence, les travaux exécutés par le propriétaire ne seront entrepris qu'après information du preneur et selon un calendrier établi d'un commun accord entre les parties.

Article 5 : Assurances :

Les locaux sont assurés par le locataire et devra souscrire une police d'assurance pour le compte du propriétaire.

Le locataire devra souscrire une police d'assurance garantissant les risques locatifs et de recours des voisins (incendie, explosion, dégâts des eaux, vols, etc.) ainsi que sa responsabilité civile pour tout dommage corporel ou matériel pouvant survenir du fait de son occupation. L'occupant devra être en mesure de justifier, chaque année, d'une couverture d'assurance suffisante.

Le locataire sera personnellement responsable vis-à-vis du propriétaire et des tiers, des conséquences dommageables résultant des infractions aux clauses et conditions de la présente convention, de son fait ou de celui de ses membres ou de ses préposés. L'occupant répondra des dégradations causées aux locaux mis à disposition pendant le temps qu'elle en aura la jouissance et commises tant par elle-même que par ses membres, préposés, usagers, et toute personne effectuant des travaux pour son compte.

Article 6 : Loyers :

Le présent bail est consenti moyennant un loyer mensuel de **sept cent cinquante euros (750 €)**. Ledit loyer sera versé au domicile du propriétaire, d'avance, le 1^{er} de chaque mois.

Indexation : le loyer ci-dessus désigné variera selon l'indice des loyers de l'activité tertiaire établi par l'I.N.S.E.E. (base 2^{ème} trimestre 2019 – 114,47). La première indexation interviendra le 1^{er} janvier 2021.

Article 7 : Charges et taxes

En sus du loyer ci-dessus stipulé, le locataire règlera les dépenses notamment d'eau, d'électricité et de chauffage, de téléphone et internet.

Le locataire supportera toute taxe pouvant être mise à la charge des locataires dont la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage. Etant précisé que le propriétaire gardera à sa charge la taxe foncière.

Concernant les modalités pratiques du paiement de ces charges, le preneur les supportera directement ou les remboursera au propriétaire, à chaque terme, si celui-ci les a avancées.

Le preneur acquittera ses impôts personnels et généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du code général des impôts ou à tout autre titre.

Article 8 : Etat des lieux

Le locataire s'engage à prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement entre les parties, ou un tiers mandaté par eux, lors de l'entrée en jouissance des lieux.

Un état des lieux de sortie sera établi dans les mêmes conditions lors de l'expiration du présent bail.

Article 9 : Durée

Le présent bail est consenti pour une période de **10 ans** et prend effet à compter du **1^{er} janvier 2020**.

La présente convention ne pourra être renouvelée tacitement qu'une seule fois.

Article 10 : Modalités de résiliation

Chaque partie aura la faculté de dénoncer cette convention par lettre recommandée avec accusé de réception en observant un préavis égal à six mois.

Il est toutefois précisé que le propriétaire ne pourra demander la résiliation de la convention qu'à partir de la 4^{ème} année.

Le locataire pourra demander la résiliation de la convention pendant cette période de 3 ans pour un motif d'intérêt général, et à partir de la 4^{ème} année pour tout motif, dans tous les cas en respectant le préavis susvisé.

Article 11 : Restitution des locaux

L'état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement et les clés devront être restituées au propriétaire.

A l'expiration de la convention, le locataire devra rendre en bon état d'entretien et de réparation locative les lieux loués. L'occupant devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif et remettre les clés des lieux loués au propriétaire.

Dans l'hypothèse où l'occupant ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du propriétaire, le propriétaire fera chiffrer le montant des dites réparations et les facturera à l'occupant qui s'engage alors à le lui régler sans délai.

L'occupant laissera toutes les améliorations, travaux et embellissements apportés aux locaux, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au propriétaire, à moins que celui-ci ne préfère demander le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, auquel l'occupant serait tenu.

Article 12 : Clause résolutoire

En cas d'inexécution par le locataire de l'une ou l'autre de ses obligations contractuelles, notamment à défaut de paiement des loyers et accessoires à leurs échéances, le propriétaire bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat un (1) mois après avoir mis le preneur en demeure, par acte extrajudiciaire, précisant le manquement reproché et l'intention d'user de la présente clause résolutoire.

Article 13 : Diagnostics techniques

Dagnostic technique Amiante :

Le propriétaire déclare que le bâtiment ne comporte pas, sauf en ce qui concerne la toiture, de matériaux comptant de l'amiante conformément à la réglementation en vigueur.

Dagnostic de Performance Energétique :

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, « *En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnière. Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.* »

Un diagnostic de performance énergétique réalisé le 1^{er} juin 2015 est joint aux présentes.

Article 14 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Le locataire est informé que les locaux loués se situent dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prescrit contre les inondations et que la commune de YVETOT-BOCAGE est située en zone de sismicité faible. Ces déclarations sont reprises dans l'état des risques et pollutions.

Conformément à l'article L125-55 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L125-2 et L128-2 du Code des assurances.

Article 15 : Litiges

En cas de litige pour l'application de la présente convention, les signataires décident de rechercher un règlement amiable préalablement à tout recours contentieux.

En cas d'échec, les litiges relèveront de la compétence du Tribunal administratif de Caen 3, rue Arthur Le Duc 14000 Caen.

Fait en deux exemplaires, à Cherbourg-en-Cotentin, le

Monsieur David DESQUESNES

Pour le Président,
Par délégation,
Le 14^{ème} Vice-Président,

Jean-Marie LINCHEAU