



**CONTRAT DE BAIL  
SIVU VOIRIE DE LA BOUTONNE  
COMMUNAUTE DE COMMUNES MELLOIS EN POITOU**

**BATIMENTS TECHNIQUES  
4 Péchiot  
Route d'Aubigné  
79110 CHEF-BOUTONNE**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

Le SYNDICAT A VOCATION UNIQUE (SIVU) DE VOIRIE DE LA BOUTONNE, ayant son siège social à Chef-Boutonne (Deux-Sèvres), 4 Péchiot route d'Aubigné,

Représenté par Monsieur ....., Président, en vertu d'une délibération du comité syndical du ..... dont une expédition a été déposée à la Préfecture des Deux-Sèvres.

Ci-après dénommé « LE BAILLEUR » qui s'oblige aux garanties ordinaires et de droit en la matière.

**ET :**

La COMMUNAUTE DE COMMUNES MELLOIS EN POITOU, ayant son siège à Melle (Deux-Sèvres), 2 place de Strasbourg,

Représenté par Monsieur Fabrice MICHELET, Président, en vertu d'une délibération du 2 mars 2020 dont une expédition a été déposée à la Préfecture des Deux-Sèvres.

Ci-après dénommée « L'OCCUPANT » qui s'oblige aux garanties ordinaires et de droit en la matière.

Le SIVU voirie de la Boutonne met à disposition des espaces partagés à la Communauté de communes Mellois en Poitou.

**Article 1 : DESIGNATION**

Sur la commune de CHEF-BOUTONNE (Deux-Sèvres) au 4 Péchiot route d'Aubigné 79110 CHEF-BOUTONNE environ 485 m<sup>2</sup> répartis de la manière suivante (cf. plans en annexe) :

- Locaux mutualisés : vestiaires/sanitaires hommes 25 m<sup>2</sup>, vestiaires/sanitaires femme 9 m<sup>2</sup>, salle de pause 19 m<sup>2</sup> ;
- Locaux privés : bureau de 11 m<sup>2</sup> et atelier de 29m<sup>2</sup> ;
- Hangar pour remisage des véhicules pour 242 m<sup>2</sup> ;
- Hangar presse papier et presse polystyrène de 150 m<sup>2</sup> ;
- Parkings et stationnement extérieurs.

Le SIVU voirie de la Boutonne sera le gestionnaire unique des fluides.

Les immeubles dont dépendent les locaux loués figurant au cadastre de la manière suivante :

Numéro cadastral	Surface
E 0707	2 188 m <sup>2</sup>
E 0708	916 m <sup>2</sup>
E 0709	2 177 m <sup>2</sup>
E 0714	165 m <sup>2</sup>
E 0712	893 m <sup>2</sup>
E 0713	1 333 m <sup>2</sup>

L'ensemble édifié sur un terrain appartenant au SIVU voirie de la Boutonne.

Tel que ce bien existe avec ses aisances et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve, l'occupant déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux pour les avoir visités.

#### **Article 2 : DUREE**

Le présent contrat est conclu pour une durée de 5 ans (CINQ ANS) à compter du 1er juillet 2020.

L'occupant peut quitter les locaux à tout moment, à condition de l'avoir notifié à Mellois en Poitou en respectant un préavis de 3 mois, par lettre recommandée avec avis de réception.

#### **Article 3 : DESTINATION DES LOCAUX**

Les locaux loués devront servir à l'occupant exclusivement à l'exercice mentionné dans ses propres statuts ; ils ne pourront être utilisés, même temporairement, à un autre usage.

#### **Article 4 : CHARGES ET CONDITIONS**

La présente mise à disposition est consentie et acceptée sous les conditions suivantes que l'occupant s'oblige à exécuter.

#### **ETAT DES LIEUX**

L'occupant prendra ces locaux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du SIVU voirie de la Boutonne aucune réparation ni remise en état.

#### **ENTRETIEN ET REPARATIONS**

Pendant tout le cours de la convention l'occupant s'oblige à maintenir l'intégralité des lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien, à l'exception de celles prévues par l'Article 606 du Code Civil.

#### **CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE**

L'occupant jouira du bien en bon père de famille, suivant sa destination et il respectera toutes les charges et obligations légales, réglementaires, administratives ou conventionnelles susceptibles de s'appliquer au bien.

### INCENDIE

L'occupant sera responsable de tout incendie dans les lieux occupés à moins qu'il ne prouve :

- que cet incendie est arrivé par cas fortuit, force majeure ou vice de construction ;
- ou que cet incendie a été communiqué par un local ou un immeuble voisin.

### ASSURANCES

L'occupant s'assurera contre l'incendie (partie privée + parties communes), ses objets mobiliers, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glace et plus généralement contre tous risques quelconques, auprès de toutes compagnies d'assurances.

Ces assurances seront souscrites pour une somme qui ne devra pas être inférieure à la valeur de reconstruction de l'immeuble.

Il maintiendra et renouvellera ces contrats d'assurance durant toute la période de la convention, et justifiera de leur acquit à chaque réquisition de Mellois en Poitou.

Si l'activité exercée par l'occupant entraînait, soit pour Mellois en Poitou soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

### IMPOTS PERSONNELS

L'occupant s'oblige à acquitter toutes les taxes et impôts personnels afférents à sa situation, et plus généralement toutes les charges fiscales auxquelles il est et sera soumis, et dont Mellois en Poitou pourrait être tenu responsable vis-à-vis de toutes administrations fiscales ou autres.

### CESSION - SOUS-LOCATIONS

L'occupant ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit à la présente convention ni sous-louer en tout ou partie les locaux en faisant l'objet, sans le consentement exprès et par écrit du SIVU voirie de la Boutonne, à peine de nullité des cessions ou sous-locations, et même de résiliation des présentes, si bon semble à Mellois en Poitou, et indépendamment de tous dommages intérêts.

### Article 5 : LOI ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

### Article 6 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DIX SEPT MILLE SIX CENT QUATRE EUROS ET SOIXANTE DIX HUIT CENTS.....17 604.78 Euros.**

Ce loyer s'entend net de taxe.

Ce loyer inclus l'ensembles des fluides, ménage, alarme et téléphone fixe,

Il sera payé par quart le 30 janvier, 30 avril, 30 juillet et 30 octobre de chaque année suite à l'émission d'un titre du SIVU voirie de la Boutonne.

Tous paiements auront lieu à Melle (Deux-Sèvres) en la trésorerie, ou en tout autre endroit désigné par le bailleur quinze jours au moins avant l'échéance du paiement à effectuer.

#### **Article 7 : REVISION DU LOYER**

Le loyer de base fixé ci-dessus sera soumis à indexation en fonction de la variation de l'indice officiel des prix à la consommation hors tabac (IPC hors tabac) tel que publié mensuellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. L'indice retenu sera le dernier indice connu au jour de la signature du bail, soit en l'espèce 104.39 de décembre 2019. Cette indexation sera appliquée annuellement à la date d'anniversaire du bail et ce automatiquement sans formalité ni demande en justice.

En conséquence, le loyer tel que déterminé ci-dessus sera à compter de la date de sa variation établie en multipliant son montant par le coefficient de réévaluation applicable. La variation de l'indice de référence choisi sera prise en considération aussi bien dans le cas de hausse que dans le cas de baisse de l'indice, mais l'application de la présente clause d'indexation ne doit en aucun cas entraîner un montant de loyer inférieur à celui de la base précisée ci-dessus.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques publie un nouvel indice du coût de la construction destiné à se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouvera de plein droit indexé sur ce nouvel indice, et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Si l'institut National de la Statistique et des Etudes Economiques ne publie de nouvel indice destiné à remplacer celui disparu, il appartiendra aux parties de se mettre d'accord sur le choix d'un nouvel indice reflétant le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national ou à défaut au niveau départemental.

#### **Article 8 : CLAUSE RESOLUTOIRE**

Néant

#### **Article 9 : FRAIS DE RECOUVREMENT**

Néant

#### **Article 10 : DEPOT DE GARANTIE**

Néant

### **Article 11 : CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE**

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié à Mellois en Poitou, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de l'occupant elle devra signifier à Mellois en Poitou dans le mois de la modification, le changement intervenu.

### **Article 12 : ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »*

### **Article 13 : PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES**

Il n'existe pas un plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes (doc en pièces jointes).

### **Article 14 : CLAUSE PARTICULIERE**

Néant

### **Article 15 : ELECTION DE DOMICILE**

Dans l'intérêt réciproque des parties, pour l'exécution des présentes et pour la signification de tous actes relatifs à des actions se rapportant aux présentes, les parties font élection de domicile :

- Le preneur en son siège social et le bailleur en son domicile ;

- Et pour toutes instances, il est fait attribution de juridiction à Niort.

FAIT A MELLE

Le

En deux exemplaires originaux.

Pour la communauté de communes

Le Président,

Pour le SIVU voirie de la Boutonne

Le Président,



