



BAIL RELEVANT DU CODE CIVIL

Entre les soussignés :

- 1) La commune de Lezoux (Puy de Dôme), représentée par son Maire, Alain COSSON, domiciliée en l'Hôtel de Ville de LEZOUX, dûment mandaté par délibération du Conseil Municipal en date du 27 mai 2020 prise sur la base de l'article L2122.22 du Code général des collectivités territoriales,

ci-après dénommée « LE BAILLEUR »,

- 2) La Communauté de communes Entre Dore et Allier, représentée par sa Présidente, Elisabeth BRUSSAT, domiciliée 29 avenue de Verdun, 63190, LEZOUX, dûment mandatée par délibération du Conseil Communautaire en date du 04 juin 2020,

ci-après dénommée « LE PRENEUR »,

Lesquels ont convenu, vu les articles 1713 et suivants du Code civil, ce qui suit :

PREAMBULE :

Afin d'accompagner les citoyens dans leurs démarches administratives au quotidien, la Communauté de communes Entre Dore et Allier a décidé d'ouvrir une Maison France Services afin de proposer des services publics de proximité. Cette MFS permettra aux usagers d'accéder à un bouquet de services au sein d'un même lieu (emploi, santé, retraite...).

La commune de Lezoux est propriétaire d'une maison à usage de locaux associatifs et activités diverses rue Sarsina, cadastrée section AR, numéro 13. Considérant la disponibilité de ces locaux, la commune a décidé de répondre favorablement à la demande de la CCEDA qui souhaite y installer la MFS.

Le bien immobilier en question va donc être utilisé dans le cadre d'une mission de service public. Pour autant, il ne semble pas que les installations qui vont y être réalisées (installation d'un accueil, de postes de travail informatique pour l'information et l'orientation des usagers) suffisent à considérer que le bien bénéficiera d'un aménagement indispensable à l'exécution de la mission de service public en question (cf. décision du Conseil d'Etat, 23/01/2020, 430192)
Dès lors, il convient de qualifier ce bien à usage de bureaux relevant des biens du domaine privé de la commune, conformément à l'article L2211-1 du code de la propriété des personnes publiques.

Le présent contrat est ainsi un bail de droit commun, relevant du code civil (Huitième titre du Livre III du Code civil).

AR PREFECTURE

063-246301097-20220316-20220316_12-DE
Reçu le 21/03/2022

Article 1^{er} : Identification du bien /destination des lieux loués

La commune donne en location le bien immobilier cadastré AR 13, rue Sarsina, à proximité de la mairie, à la Communauté de communes Entre Dore et Allier.

La répartition des locaux est la suivante :

Au RDC, sur une superficie de près de 75 m² :

Une grande pièce avec placard, un bureau avec évier, des toilettes accessibles pour les personnes handicapées, une chaufferie, un couloir.

Au 1^{er} étage : sur une superficie de près de 64 m²

Une grande salle de réunion (23,94 m²) (ouverture sur balcon) ; deux autres salles plus petites (10,12 et 12,26 m²), une cuisine équipée d'un évier, des toilettes, deux rangements (placards avec étagères).

Le bien est agrémenté d'une petite cour d'entrée clôturée d'environ 30 m².

Article 2 : Destination des lieux loués

Le bien ci-dessus désigné est loué pour la destination suivante : accueil d'un Espace France Services labellisé et toutes autres permanences d'accompagnement social et d'accès aux droits.

Il ne pourra y être exercé aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale, de même que se trouve exclue toute affectation, même partielle, à l'habitation.

Article 3 : Durée convenue

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 4 ans à compter du 1^{er} mai 2022

Article 4 : Résiliation

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

- par LE PRENEUR à tout moment, en respectant un préavis de 6 mois ;
- par LE BAILLEUR à l'expiration du contrat, en prévenant le locataire 6 mois à l'avance et, si de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil deviennent nécessaires, à tout moment en prévenant LE PRENEUR 1 mois à l'avance.

Article 5 : Tacite reconduction

AR PREFECTURE

063-246301097-20220316-20220316_12-DE
Reçu le 21/03/2022

À défaut de congé dans les conditions prévues ci-dessus, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée que celle initialement convenue, soit 4 ans.

Article 6 : Dépôt de garantie

Aucun dépôt de garantie n'est prévu pour l'exécution du présent contrat

Article 6 : Loyer

Le loyer mensuel est fixé à SIX CENTS EUROS (600 Euros). Il est payable mensuellement à terme à échoir.

Il est précisé que ce loyer ne comprend pas les charges d'électricité, de gaz, d'eau, de redevance assainissement et de collecte des ordures ménagères qui seront directement assumées par LE PRENEUR (abonnements et consommations).

Article 7 : Révision du loyer

Le loyer sera révisé automatiquement au terme de chaque année du contrat, en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice de référence des loyers ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué par voie législative ou réglementaire.

Il est précisé que le montant du loyer de base ci-dessus fixé correspond à l'indice du 4^{ème} trimestre de l'année 2021, soit 132.62.

Dans le cas de retard dans la parution des indices de référence, le terme du loyer serait provisoirement payé sur la base du loyer antérieur à la révision et le réajustement s'opérerait à la première échéance suivant la publication de l'indice.

Article 8 : Obligations du locataire /preneur

LE PRENEUR s'oblige à respecter, à peine de toute action en résiliation du bail, les obligations suivantes :

- Respecter la destination prévue au présent contrat de location,
- Répondre des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure.
- Prendre à sa charge exclusive l'entretien du bien loué et toutes les réparations qui devraient y être faites, à la seule exception des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

- Acquitter les impôts, contributions et taxes à sa charge, ainsi que toutes prestations diverses.

AR PREFECTURE

063-246301097-20220316-20220316_12-DE
Reçu le 21/03/2022

- S'assurer contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire.
- Ne pas céder le contrat de location ni sous-louer le bien sans l'accord écrit du bailleur.

Article 9 : Obligations du bailleur.

Par dérogation aux dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil, le bailleur est seulement tenu de délivrer au locataire le bien loué en état de servir à son usage.

À cet égard, le locataire admet bien connaître le bien loué et accepte de le prendre dans l'état dans lequel il se trouve, reconnaissant qu'il est effectivement propre à son usage.

Le bailleur conserve à sa charge les grosses réparations, au sens de l'article 606 du Code civil. Si de telles réparations deviennent nécessaires, il pourra, à son choix, soit les effectuer, soit mettre fin au bail dans les conditions précisées à l'article 4.

Article 10 : Litiges et contentieux

En cas de litige ou contentieux nés de l'application du présent contrat, la commune et la Communauté de Communes s'engagent à rechercher une solution amiable.

A défaut, le litige sera porté devant le Juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire territorialement compétent.

Fait en deux exemplaires,

Lezoux, le

Pour la commune,

Le Maire,

Alain COSSON.

Pour la Communauté de communes
Entre Dore et Allier,

La Présidente,

Elisabeth BRUSSAT.