AR Prefecture
005-200052801-20191216-DEL2019033MJD20-DE
Reçu le 16/12/2019
Publié le 16/12/2019

BRIANÇON

CONSEIL MUNICIPAL DU 18/12/2019

PIÈCE ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION
THEME BAUX & CONVENTIONS
N° DEL 2019.12.18/____

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION LOCAUX – MAISON DE LA JUSTICE ET DU DROIT AU PROFIT DU PETR

ENTRE

La commune de Briançon, sise 1 Rue Aspirant Jan à BRIANÇON (05100) représentée par son Maire en exercice, **Monsieur Gérard FROMM**, dûment habilité par délibération n° DEL2017.12.13/___ en date du 18 décembre 2019,
Désignée ci-après « le bailleur ou la commune »,

D'une part,

ET
Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Briançonnais, des Ecrins, du Guillestrois et du Queyras (PETR), syndicat mixte, immatriculé au répertoire SIRENE sous le numéro 200 052 801, représenté par son Président, **Monsieur Pierre LEROY**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes par délibération n° xxxx du conseil syndical en date du xxx,
Désigné ci-après « le preneur ou le PETR »,

D'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte pour la durée, aux conditions et moyennant le loyer ci-après fixé, le local ci-après désigné, situé 23, Avenue de la République à Briançon et constituant le lot numéro CINQ (5) de ladite copropriété.

ARTICLE 1 - DESIGNATION
Sur le territoire de la Commune de Briançon (05100) dans un immeuble soumis au régime de la copropriété sis 23, Avenue de la République, le lot ci-après, savoir :

LOT NUMERO CINQ (5)
Un local partagé entre le PETR et la CCB à usage de bureau situé au rez-de-chaussée et au sous-sol du bâtiment principal, répartit comme suit :
- 121,54 m² pour la CCB-MFS,
- 109,25 m² pour le PETR.

comme décrit sur le plan annexé, d'une superficie de 230,79 m².

AR Prefecture
005-200052801-20191216-DELI2019083MJD20-DE
Reçu le 16/12/2019
Publié le 16/12/2019

Et les DEUX CENT DIX SEPT / NEUF CENT SOIXANTE DIX HUITIEMES (217/978èmes) des parties communes spéciales du bâtiment principal.
Et les DEUX CENT DIX SEPT / MILLIEMES (217/1.000èmes) des parties communes générales.

ARTICLE 2 - DESTINATION
Ces locaux seront destinés à accueillir :
- La **Maison de la Justice et du Droit du Grand Briançonnais** pour le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR).
- La **Maison France Services** pour la communauté de communes du Briançonnais.

ARTICLE 3 - DUREE
Le présent bail est consenti et accepté pour une **durée de 1 (un) an** à compter du **1er janvier 2020**. Il pourra être renouvelé trois fois de manière expresse à la demande du preneur et sous réserve d'acceptation du bailleur pour une nouvelle durée de **UN (1) an** à chaque renouvellement.

ARTICLE 4 - LOYER
4.1 – Loyer - Révision
Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer mensuel fixé à la somme de 914,00 € (Neuf cent quatorze euros) hors charges**, calculé en fonction du prorata des surfaces occupées, soit 47,34 % (109,25 m² x 100 / 230,79 m²).
Ce loyer sera **augmenté annuellement au 1er janvier** en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, sur la base du 2ème trimestre 2019 (1 746). L'indice à prendre en compte sera celui du même trimestre de chaque année. Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur.
4.2 – Echéance du loyer
Le loyer sera payable trimestriellement et d'avance.
4.3 – Intérêts de retard
Tout loyer non payé à son échéance portera intérêt sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure quelconque, au taux de l'intérêt légal majoré de 5 points. Le paiement de ces intérêts de retard ne vaudra pas retard de délais de paiement, le bailleur conservant tous ses droits à ce sujet, notamment en ce qui concerne une éventuelle résiliation.

ARTICLE 5 - AUTRES CHARGES ET CONDITIONS
5.1 -
Le preneur prendra le local loué dans l'état où il se trouvera au moment de l'entrée dans les lieux sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en état ni réparation, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour vices de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltration, et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux, le preneur se déclarant prêt à supporter tous les inconvénients en résultant et à effectuer, à ses frais, toutes les réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux, même celles nécessitées par la vétusté ou l'usure.

5.2. -
Le preneur jouira du local sans réserve, au mieux de leurs intérêts. Il se soumettra aux lois, règlements et arrêtés de toutes les autorités administratives et de police et sera personnellement responsable de toutes contraventions. Il s'attachera également, dans la mesure du possible, en raison de la situation de l'immeuble dans une région touristique, à éviter toute pollution.

AR Prefecture
005-200052801-20191216-DEL2019033MJD20-DE
Reçu le 16/12/2019
Publié le 16/12/2019

5.3
Au cours du contrat, le preneur ne pourra changer d'affectation à son gré les immeubles compris dans la présente location qu'à ses frais et avec l'accord préalable de la commune.
Is pourra procéder, avec l'accord préalable de la commune, à des modifications ou aménagements intérieurs, à charge pour lui de justifier que ces travaux n'entraîneront pas de diminution de la valeur des biens loués. Ces édifications ou aménagements seront acquis à la commune sans indemnité lors de la cessation du contrat.
Au terme du présent bail, la commune reprendra les biens objets des présentes dans l'état dans lequel ils se trouveront.
5.4 -
Le preneur pourra procéder à ses frais, à des extensions ou agrandissements des immeubles loués, à charge pour lui d'obtenir préalablement l'accord de la commune et de justifier que ces travaux n'entraîneront pas une diminution de la valeur des biens loués. Ces agrandissements seront acquis à la commune sans indemnité lors de la cessation du contrat.
Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété des preneurs et devront être enlevés par eux lors de leur sortie, à charge de remettre les lieux en état après cet enlèvement.

5.5 - Le preneur prendra en charge
5.5.1 - Assurances
Pendant toute la durée d'occupation, les preneurs s'engagent :
- à souscrire un contrat d'assurance Responsabilité Civile ;
- à souscrire un contrat d'assurance « Dommages aux biens » couvrant notamment les risques incendie, explosions, dégâts des eaux et tempête, non seulement pour ses propres biens mais également pour ceux appartenant à la commune de Briançon, avec renonciation à tout recours contre cette dernière ;
- à renoncer à exercer tout recours contre la commune de Briançon en cas de sinistre provoqué par la chute ou le mouvement de rochers, terrains, neige, glace, érosion ou tout autre cas fortuit sauf s'il est démontré une faute lourde à son encontre,
- à prévenir la compagnie d'assurance de cette renonciation et à payer, dans le délai fixé par elle, la surprime pouvant en résulter.

Le preneur produira à la commune de Briançon la police d'assurance, souscrite auprès d'une compagnie notoirement connue et solvable, dans un délai d'un mois à compter de la signature du présent bail.
Il devra justifier sur demande de la commune de Briançon, du paiement des primes.

5.5.2 - Impôts
L'impôt foncier et en général toutes les taxes relatives à la propriété, ainsi que les impôts afférents à l'exploitation.

5.5.3 - Charges de copropriété et autres
Plus généralement, tous les frais de cette nature pouvant incomber à la commune, en sa qualité de propriétaire du local, notamment les charges de copropriété, à l'exception des charges liées aux emprunts ou au financement, seront supportées par le preneur. Ces frais seront facturés annuellement aux preneurs.

AR Prefecture
005-200066015-20191210-DELIB2019033MJD20-DE
Reçu le 16/12/2019
Publié le 16/12/2019

5.6 - Dépenses d'exploitation

Le preneur supportera ses dépenses personnelles d'éclairage, de chauffage, de force motrice, d'eau, de gaz et de téléphone, abonnements multimédias en tout genre, ainsi qu'en général toutes ses dépenses d'exploitation.

Le PETR remboursera à la commune de Briançon les charges de chauffage et d'entretien des locaux au prorata des surfaces occupées, soit 19,78 % (109,25 m² x 100 / 552,36 m² surface totale avec bâtiment occupé par l'UTL).

5.7 - Modification des statuts du preneur

En cas de modification des statuts du preneur (transformation, changement de dénomination ou raison sociale, changement de siège social, etc ...) il devra signifier au bailleur, dans le mois de la modification, le changement survenu, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur. Le bailleur se réserve le droit de modifier le montant du loyer si l'objet social, tel que défini à l'article 2, devait subir une extension quelconque.

ARTICLE 6 - CONDITIONS PARTICULIERES

6.1. - Entretien et réparations

Le preneur devra entretenir pendant tout le cours du bail les lieux constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres.
Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux.
Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et généralement, fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires, le tout relativement aux plomberie, fumisterie, menuiserie, serrurerie, appareils électriques, de chauffage, d'eau, carrelage, marquises, peinture, cuvette de water-closets, appareils de chasse d'eau, évier, robinetterie, parquets et, en général à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve et sans que l'énonciation de ce qui précède puisse être interprété comme une reconnaissance par le propriétaire de l'existence, dans les lieux loués, des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent.
Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.
A l'expiration de la convention, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.
Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble.
Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils dont il est parlé ci-dessus devenait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, il serait entièrement à la charge du preneur sans recours contre le bailleur.
Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages intérêts de la part des autres locataires ou des voisins qui pourraient provoquer l'exercice de cette activité.
Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le bailleur de toute atteinte qui sera portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

AR Prefecture
005-200052801-20191216-DEL2019033MJD20-DE
Reçu le 16/12/2019
Publié le 16/12/2019

6.2 - Garanties

6.2.1

Pour s'assurer du bon respect des divers engagements pris par le preneur, la commune se réserve le droit de visite et de vérification par elle-même, ou par son fondé de pouvoir, une fois par trimestre, sans qu'elle puisse reporter à une date ultérieure les visites qu'elle n'aurait pas jugées à propos de faire et sous réserve d'en prévenir le preneur par voie écrite au moins deux jours ouvrés avant la date prévue de visite.
En cas de contestation, quant à la bonne exécution de ces engagements, il pourra être procédé à la désignation d'experts par le Président du Tribunal Administratif compétent agissant sur la requête de la partie la plus diligente.

6.3 - Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent contrat ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou une suppression de ces clauses.

ARTICLE 7 - CESSION, SOUS LOCATION

Dans le cadre des activités de la Maison de la Justice et du Droit, le PETR est autorisé à mettre tout ou partie des biens objets des présentes à la disposition du Tribunal de Grande Instance de GAP ; et ce à titre gracieux.

En dehors de ce cas, il est interdit au preneur de substituer qui que ce soit dans la jouissance des lieux loués même temporairement et sous quelque forme que ce soit, notamment par prêt ou location-gérance de son fonds de commerce, sous location, domiciliation. Il lui est de même interdit de céder le présent bail.

ARTICLE 8 - RESILIATION

1°) Résiliation de plein droit

Le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité à la date d'expiration normale du présent bail.

2°) Résiliation par le preneur

Le preneur a la faculté de mettre fin à l'occupation à tout moment à condition de prévenir la commune de Briançon **TROIS (3) mois à l'avance** par lettre recommandée avec accusé de réception.

3°) Résiliation par la commune de Briançon

Le présent bail pourra être résilié par la commune de Briançon en cas de nécessité justifiée par la conservation des terrains ou par leur utilisation à des fins d'intérêt général, à condition de prévenir le preneur de sa décision **TROIS (3) mois à l'avance** par lettre recommandée avec accusé de réception.

4°) Clause résolutoire

L'inexécution d'un seul de ses articles entraînera la résiliation de plein droit du présent bail après mise en demeure préalable du preneur restée sans effet pendant une période de 15 jours après sa notification par lettre recommandée avec accusé de réception.
Cette résolution sera acquise à la commune de Briançon sans aucune formalité de sa part autre que sa notification.
L'offre d'exécution ou l'exécution tardive ne pourra faire obstacle à la résiliation.

ARTICLE 9 - CONDITION SUSPENSIVE

Le preneur et la commune déclarent soumettre leurs engagements :
- la condition suspensive de la production des polices d'assurances, telles que définies à l'article 5.5.1, avant l'entrée dans les lieux.

AR Prefecture
005-200052801-20191216-DEL2019033MJD20-DE
Reçu le 16/12/2019
Publié le 16/12/2019

ARTICLE 10 - ETAT DES LIEUX

1°) Etat des lieux d'entrée :

Le preneur prendra l'immeuble ci-dessus désigné dans l'état dans lequel il se trouve, et qu'il déclare parfaitement connaître.
Il ne pourra exercer aucun recours contre la commune de Briançon pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour mauvais état du sous-sol, du sol ou des constructions, vices de toute nature, même cachés.
Le preneur admet que la commune de Briançon n'apporte aucune garantie quelconque quant à la contenance exacte qui est indiquée ou à la consistance de ses divers composants.

2°) Etat des lieux de sortie :

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties à la fin du présent bail lors de la restitution des lieux par le preneur.
Toutes les améliorations résultant de l'exécution des travaux réalisés par le preneur pendant la durée du présent bail bénéficieront, en fin de bail, à la commune de Briançon sans que cette dernière puisse être tenue de verser au preneur une indemnité de quelque nature et sous quelque forme que ce soit.

ARTICLE 11 - LITIGES

Les contestations qui pourraient s'élever entre le preneur et la commune de Briançon au sujet de l'exécution ou de l'interprétation du présent bail seront prioritairement réglée par voie amiable. A défaut de résolution amiable des litiges, ils seront de la compétence du Tribunal Administratif de Marseille.

ARTICLE 12 - EXPEDITIONS

Le présent bail sera notifié aux intéressés et une ampliation sera adressée à Madame la Sous-Préfète et à Monsieur le Trésorier de Briançon.

ARTICLE 13 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail et notamment pour la signification de tous actes de poursuites, les parties font élection de domicile :

- pour la commune de Briançon : en l'hôtel de Ville sis à BRIANÇON (05100) – Les Cordeliers – 1, Rue Aspirant Jan ;
- pour le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Briançonnais, des Ecrins, du Guillestrois et du Queyras : en son siège social sis à GUILLESTRE (05600) – Passage des Ecoles.

Fait en trois (3) exemplaires originaux, à Briançon le

Le président du PETR,
Pierre LEROY

Le Maire,
Gérard FROMM

AR Prefecture

005-200052801-20191216-DEL2019033MJD20-DE
Reçu le 16/12/2019
Publié le 16/12/2019