



Envoyé en préfecture le 03/10/2023

Reçu en préfecture le 03/10/2023

Publié le 03/10/2023

ID : 030-243000593-20231003-DEC2023_09_62-CC

Aimargues – Aubord – Beauvoisin – Le Cailar - Vauvert

BAIL DE LOCAUX ADMINISTRATIFS

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **La Communauté de communes de Petite Camargue**, pris en la personne de son Président en exercice, Monsieur André BRUNDU, autorisé aux présentes suivant délibération du conseil communautaire n°2022/04/29 en date du 20 avril 2022,

Ci-après dénommée le Bailleur, d'une part,

ET :

- **La Mission Locale Jeunes de Petite Camargue**, association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, n° SIRET : 433 633 013 00019, dont le siège social est situé, à Vauvert (30600), 310 rue Émile Zola, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Leïla AMROUT, et désignée sous le terme « la Mission Locale », d'autre part,

Ci-après dénommée le Preneur, d'autre part,

Lesquelles ont établi, ainsi qu'il suit, un bail administratif comportant des dispositions exorbitantes du droit commun tant en matière de résiliation qu'en matière de compétence des juridictions administratives lesquelles seront seules pour connaître de tous litiges se rapportant à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail.

Le présent bail ne sera pas soumis aux dispositions du décret du 30 septembre 1953 ou aux dispositions du Code Civil, mais aux seules dispositions contenues dans les présentes auxquelles les parties déclarent expressément vouloir se référer.

Sur ce, il a été établi le présent bail,

ARTICLE I – OBJET

L'arrêté préfectoral du 26 septembre 2005 a modifié les statuts de la Communauté de Communes de Petite Camargue par, entre autres, le transfert de la compétence emploi, insertion professionnelle et formation professionnelle, jusqu'alors exercée par la commune de Vauvert.

En conséquence, la Communauté de communes de Petite Camargue a repris la gestion des locaux destinés à l'activité de la Mission Locale Jeune, appartenant à la commune de Vauvert, à compter du 1^{er} janvier 2006.

Par les présentes, la Communauté de communes de Petite Camargue administrative à **La Mission Locale Jeunes de Petite Camargue**, les locaux à usage de bureaux situés dans l'immeuble « le Salicorne », sis au 310 rue Emile ZOLA à VAUVERT.

Composition des locaux :

- Lot 83 surface 54 m²
- Lot 84 surface 58 m²
- Lot 59 surface de 26 m²
- Une surface de 11 m² détachée du lot 60

Immeuble Le Zola - Le Salicorne – rue Emile Zola 30600 VAUVERT		
Lot	surface	composition
83	54 m ²	
84	58 m ²	
60	11 m ²	
59	26 m ²	2 pièces et un sanitaire

ARTICLE II – DESTINATION

Les locaux loués sont destinés à l'usage de **services de la Mission Locales Jeunes** : accueil, accompagnement, formation du public jeune.

Le Preneur déclare connaître parfaitement l'ensemble sans qu'il soit ici nécessaire d'en donner plus ample désignation.

ARTICLE III – DUREE

Le présent bail administratif est consenti et accepté pour une durée de 3 ans qui commencera à courir à partir de 29 septembre 2023.

Il cessera dans les conditions fixées dans le présent bail administratif ou par décision unilatérale de la Communauté de communes de Petite Camargue, Bailleur, prise pour un motif d'intérêt général et après respect d'un préavis de **un (1) mois**, dont le Bailleur avisera le Preneur par acte extrajudiciaire ou LR/AR.

ARTICLE IV - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du Preneur et aux frais de ce dernier.

Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé, et notamment si le Preneur faisait défaut, les biens immobiliers objet des présentes seront considérés comme ayant été donné à bail administratif en parfait état.

ARTICLE V - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail administratif est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le Preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution de redevance, ni dommages et intérêts.

ARTICLE VI - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le Preneur prendra les lieux objet du présent bail administratif dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucune réduction de redevance, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait exiger à un moment quelconque une modification des lieux, objet du présent bail administratif, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Le Preneur, sera tenu de garnir les lieux et de les tenir constamment garnis pendant toute la durée du bail administratif, de meubles, objets mobiliers, marchandises pour répondre du paiement des redevances et de l'exécution des conditions du bail administratif.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les Preneurs sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être aucunement inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le Preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le Bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services, tels que gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, etc, sauf si ces suppressions sont générées par le non-respect de ses obligations par le Bailleur.

ARTICLE VII - TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS

Le Preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail administratif et à ses frais toute réparation qui serait nécessaire, et notamment :

➤ Pour les parties extérieures :

- L'entretien des auvents, terrasses et marquises suppose un nettoyage régulier, notamment l'enlèvement de la mousse et de tous autres végétaux qui s'y sont éventuellement développés.
- Les conduits de descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières doivent être dégorgés par le locataire.
- Le bon fonctionnement des portes et fenêtres doit être assuré par le locataire. À ce titre, il doit entretenir les petites parties mécaniques des portes et fenêtres et notamment réaliser :
 - le graissage des gonds et des charnières,
 - les menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds et des mécanismes de fermeture,
 - le remplacement des petites pièces des serrures (boulons, verrou),
 - le graissage des petites pièces des serrures et verrous,
 - le remplacement des clefs égarées ou abîmées.
- L'entretien courant des vitres est à la charge du locataire. Il concerne notamment :

- la réfection des mastics,
- le remplacement des vitres détériorées.
- Les stores doivent être entretenus par le locataire qui doit assurer notamment :
 - le graissage du mécanisme,
 - le remplacement de cordes, poulies ou de quelques lames de stores.
 Concernant les volets, le locataire est tenu de les réparer lorsque leur dégradation lui est imputable. À défaut, c'est au bailleur de le faire.
 - Les grilles de portail sont également à entretenir par le locataire, notamment :
 - leur nettoyage,
 - leur graissage,
 - le remplacement de boulons ou du verrou.

➤ Pour les parties intérieures

- Le locataire assure le maintien en l'état de propreté des plafonds, murs et cloisons. Il doit par ailleurs assurer :
 - les menus raccords de peintures et tapisseries,
 - la remise en place ou le remplacement des matériaux de revêtement (faïence, mosaïque, matière plastique...),
 - le rebouchage des trous éventuellement faits (pose de tableaux, miroirs etc..).
- Les revêtements de sol (parquets, moquettes, lino...) doivent être entretenus par le locataire, qui doit assurer notamment :
 - le cirage du parquet,
 - l'entretien courant de la vitrification du parquet,
 - le remplacement de quelques lames de parquet,
 - la pose de raccords de moquette ou tout autre revêtement (notamment en cas de taches et de trous).
- Le remplacement des tablettes et tasseaux de placard, ainsi que la réparation de leur dispositif de fermeture, restent à la charge du locataire. Les menuiseries (plinthes, baguettes et moulures) doivent également être entretenues par le locataire, qui doit notamment assurer la fixation des raccords et le remplacement des pointes de menuiseries.
- L'entretien des installations de plomberie est à la charge du locataire. Il s'agit notamment :
 - des canalisations d'eau et de gaz,
 - des fosses septiques,
 - du chauffage,
 - des éviers,
 - des appareils sanitaires.
- Le locataire est tenu d'entretenir les canalisations de gaz, notamment :
 - l'entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération,
 - le remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.
- Le locataire doit assurer le remplacement de certains éléments notamment :
 - bilames,
 - sondes,
 - pistons,
 - membranes,
 - boîtes à eau,
 - allumage,
 - allumage piézo-électrique,
 - clapets,
 - joints des appareils à gaz.

- Il doit par ailleurs entretenir les installations mises à sa disposition notamment :
- rincer et nettoyer les corps de chauffe et tuyauteries,
 - remplacer les joints, clapets et presse-étoupe des robinets,
 - remplacer les joints, flotteurs et joints cloche des chasse-d'eau.
- Les éviers et appareils sanitaires sont à entretenir par le locataire, qui doit notamment assurer :
 - le nettoyage des dépôts de calcaire,
 - le remplacement des tuyaux flexibles de douche.
 - L'entretien de certains éléments d'équipement électrique relève des réparations locatives, dont notamment le remplacement :
 - des interrupteurs,
 - des prises de courant,
 - des coupe-circuits et fusibles,
 - des ampoules,
 - des tubes luminescents,
 - des baguettes ou gaines de protection (ou leur réparation).

Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de redevance, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagement, que le Bailleur serait amenée à faire exécuter en cours de bail administratif, dans les biens immobiliers objet des présentes, quelle qu'en soit la nature et la durée, cette dernière excéderait-elle 40 jours et ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code Civil.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail administratif des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité.

Tous les travaux comportant démolition ou percement des murs, des poutres ou des planchers devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur, conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance du Bailleur.

Tous les travaux d'embellissement, amélioration, installation de cloisonnement ou construction quelconque faite par le Preneur à la prise de possession ou en cours de bail administratif, deviendront lors de son départ au terme de la location la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé au Bailleur d'exiger la remise des lieux en toute partie dans l'état primitif aux frais du Preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

Les travaux de mise aux normes, imposés par la réglementation technique relative à l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, seront à la charge du bailleur.

ARTICLE VIII – ENTRETIEN

Le Preneur devra faire entretenir et remplacer si besoin est quelle que soit la cause, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel.

Le Preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à se produire.

ARTICLE IX - VISITE DES LIEUX

Pendant toute la durée du bail administratif, le Preneur devra laisser les représentants du Bailleur visiter les biens immobiliers donnés à bail administratif pour s'assurer de leur état.

Le Preneur devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail administratif pendant une période de **15 jours** précédant la date effective de son départ et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables, après préavis de 24 heures de la part du Bailleur.

ARTICLE X - CHARGES, IMPOTS, TAXES

Le Preneur devra payer les contributions personnelles, les taxes professionnelles, les taxes locatives et toutes autres de toute nature, supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque domination que se puisse être, supporter lesdites contributions et charges en cours de bail administratif et rembourser au Bailleur les sommes avancées par lui à ce sujet.

D'une manière générale, le Preneur supportera toutes charges de quelque nature qu'elles soient qui seraient ou qui pourraient devenir exigibles sur les biens immobiliers donnés à bail administratif ou sur la location ainsi que les honoraires de gestion, le tout de manière que la redevance ci-après fixée soit perçue par le Bailleur nette de toutes charges.

ARTICLE XI – ASSURANCE

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts-circuits, etc, pendant toute la durée du bail administratif lesdits lieux et tous les aménagements qu'il aura apportés aux lieux loués ainsi que les objets mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant, les garnissant.

Il fera son affaire de s'assurer contre le recours des voisins ainsi que la responsabilité civile envers tout tiers, notamment au titre d'accident corporel survenu dans le local ou dont le Preneur pourrait être responsable, en souscrivant un contrat auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, il acquittera exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifiera du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

La police d'assurance devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le Bailleur, tout mandataire du Bailleur, toute personne ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toute autre partie de l'immeuble ou les assureurs des personnes

susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables au titre des conditions générales du bail administratif.

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des lieux loués.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour d'autres Preneurs de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée, et de la garantir contre toutes les réclamations des autres Preneurs ou des voisins.

ARTICLE XII – DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les lieux objet du présent bail administratif venaient à être rendus inutilisables par vices du sol, faits de guerre civile, émeutes ou cas fortuits ou pour toutes autres causes indépendantes de la volonté du Bailleur, le présent bail administratif sera résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois les lieux loués n'étaient rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction de redevance en fonction des surfaces en cause.

ARTICLE XIII - SOUS-LOCATION, TRANSMISSION DU CONTRAT, FUSION OU APPORT SOUS-LOCATION.

Le Preneur ne pourra disposer librement du droit de sous-louer les lieux loués dans le cadre du bail administratif et devra préalablement à toute sous location recueillir l'accord du Bailleur par LR/AR.

De la même façon, le Preneur ne pourra disposer librement du droit de céder, transférer, apporter en société les lieux loués dans le cadre du bail administratif et devra préalablement à toute cession, transfert, apport en société recueillir l'accord du Bailleur par LR/AR.

Toute sous-location, cession, transfert, apport du présent bail administratif à une personne physique ou morale faite en contravention des dispositions ci-dessus est nulle de plein droit et emportera la résiliation immédiate des présentes.

ARTICLE XIV - RESTITUTION DES LIEUX

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel, du matériel, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de redevance et de charges et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Il devra également rendre les lieux loués en parfait état d'entretien, propreté et devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail administratif ou celui de son départ effectif s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai comme dans celles où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des lieux, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le Preneur devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale à la redevance et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des lieux, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

ARTICLE XV – LOYER ET REVISION

Le présent bail administratif est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 469.83 €, (quatre cent soixante-neuf euros et quatre-vingt-trois centimes).

Le loyer sera actualisé dans le cadre de la reconduction du bail de la manière suivante :

- A la date du 20 septembre 2024, dans les conditions de la législation en vigueur ;
- L'indice de révision pris pour base est celui du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE, pour le 1^{er} trimestre 2023 soit 2 077 points ;
- Méthode de calcul :
Loyer x dernier ICC connu année en cours / dernier ICC connu année n – 1.

ARTICLE XVI - MODALITES DE REGLEMENT

Les parties ont convenu que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur la redevance et ses accessoires **chaque mois** et d'avance dès la réception du titre de recettes qui lui sera adressé par le Bailleur, mode de paiement étranger aux relations contractuelles de droit privé.

ARTICLE XVII - CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSE EXORBITANTE

A titre de clause exorbitante du droit commun, les parties ont convenu qu'en cas de non-paiement de la redevance, le présent bail administratif sera résilié de plein droit sans qu'il soit besoin de la délivrance d'un commandement de payer ou de la mise en œuvre de toute autre procédure réservée aux contrats de droit privé et sans préjudice des poursuites qui seraient engagées sur le fondement du titre de recette émis et rendu exécutoire.

A titre de clause exorbitante du droit commun, les parties ont convenu que le présent bail pourra également être résilié de plein droit si bon semble au Bailleur en cas de liquidation judiciaire du Preneur ou en cas de cession, transfert, apport en société intervenu sans l'accord du Bailleur matérialisé par LR/AR ou pour tout autre motif fondé sur l'intérêt général et dûment justifié.

Dans ce cas, la résiliation ne pourra être effective avant un délai de **un (1) mois**, dont le Bailleur avisera le Preneur par acte extrajudiciaire ou LR/AR.

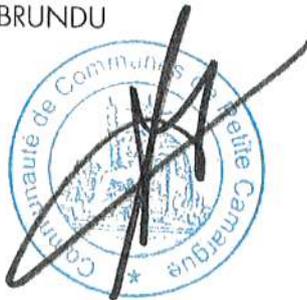
Dans le cas où le Preneur se maintiendrait dans les lieux, le Bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

ARTICLE XVII - CLAUSE DE COMPETENCE

Toutes les difficultés, tous les litiges qui surgiraient dans le cadre de l'application du présent bail administratif, seront portés devant les juridictions administratives seules compétentes pour connaître des contrats administratifs et notamment le tribunal administratif de Nîmes.

Fait en 3 Exemplaires, à Vauvert, le 29 septembre 2023

LE BAILLEUR,
Le Président,
André BRUNDU



LE PRENEUR,
La Présidente,
Leïla AMROUT

Envoyé en préfecture le 03/10/2023

Reçu en préfecture le 03/10/2023

Publié le 03/10/2023

SLOW

ID : 030-243000593-20231003-DEC2023_09_62-CC