

• **EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**
• **DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

21 DEC. 2015

Service Courrier

L'an deux mil quinze, 10 décembre à 18h00, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni en la Maison de l'Intercommunalité, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

Étaient présents : Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Jacques ALEXANDRE, Denis BANDELIER, Marielle BANDELIER, Martine BENJAMAA, Josette BESSE, Jacques BOUQUENEUR, Jean-Claude BOUROUH, Anissa BRIKH, Laurent BROCHET, Claude BRUCKERT, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Daniel FRERY, Sophie GUYON, André HELLE, Jean-Louis HOTTLET, Fatima KHELIFI, Thierry MARCJAN, Robert NATALE, Pierre OSER, Jean RACINE, Frédéric ROUSSE, Roger SCHERRER, Claude SCHWANDER, Jean-Claude TOURNIER, Dominique TRELA, Pierre VALLAT, Bernard VIATTE **membres titulaires**, Bernard CERF **membre suppléant ayant reçu pouvoir d'un membre titulaire**.

Étaient excusés : Mesdames et Messieurs, Roland DAMOTTE, Jacques DEAS, Christine DEL PIE, Gérard FESSELET, Joseph FLEURY, Marie-Lise LHOMET, Bernard LIAIS, Jean LOCATELLI, Didier MATHIEU, Cédric PERRIN, Bernard TENAILLON.

Avaient donné pouvoir : Mesdames et Messieurs Christine DEL PIE à Bernard VIATTE, Gérard FESSELET à Patrice DUMORTIER, Bernard LIAIS à Jean Claude TOURNIER, Jean LOCATELLI à Anissa BRICK, Didier MATHIEU à Laurent BROCHET, Cédric PERRIN à Josette BESSE, Bernard TENAILLON à Bernard CERF.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Vendredi 4 décembre	Vendredi 4 décembre	En exercice	41
		Présents	31
		Votants	38

Il est vérifié l'existence du quorum pour les décisions et appel est fait des pouvoirs qui sont remis au Président

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents Josette BESSE est désignée.

2015-09-13 Location du Bâtiment relais des Chauffours à Delle

Rapporteur : Christian RAYOT

La Communauté de Communes du Sud Territoire a été sollicitée par M. LOICHOT Fabien société MTSF domiciliée à Dampierre les Bois, pour l'implantation de son entreprise sur la ZA Le Technoparc à Delle ; le Conseil Communautaire du 08 octobre 2015 a validé cette proposition.

En attendant l'implantation définitive de son entreprise sur le Technoparc, la collectivité a proposé à M. LOICHOT la location de 600 m² dans le nouveau bâtiment relais industriel des Chauffours situé à Delle - Zac des Chauffours.

Cette occupation a été établie sous la forme d'un contrat de bail de courte durée, annexé à la présente délibération.

Il est prévu que ce bail de courte durée prenne effet à compter du 1^{er} mars 2016 pour une durée de 6 mois. Cette durée pourra être prorogée jusqu'à la livraison du nouveau bâtiment du locataire sans pouvoir toutefois dépasser 36 mois.

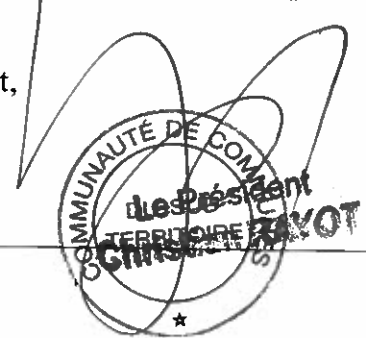
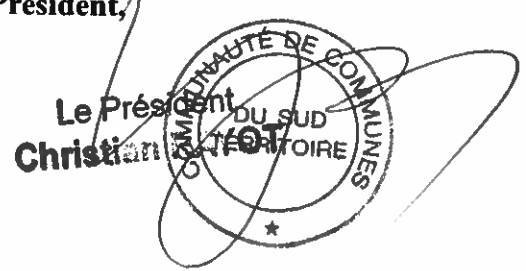
Il est proposé à l'appréciation du Conseil Communautaire que le montant du loyer se monte à 3 000 € HT/mois augmenté de la TVA soit 60 €/m²/an.

Rappel : La surface totale du bâtiment est de 1 200 m² divisible en 4 cellules modulables de 300 m² chacune.

Le Conseil Communautaire, après en avoir débattu, à l'unanimité des membres présents décide :

- De valider ce contrat de bail de courte durée, d'une durée de 6 mois à compter du 01 mars 2016 selon les conditions exprimées et négociées dans le projet de bail,
- D'opter à l'assujettissement à la TVA pour les loyers dans le cadre de l'opération de commercialisation du bâtiment,
- D'autoriser le Président à signer tout document relatif à ces prises de décisions.

Annexe : Projet de contrat de bail de courte durée (C. com., art. L.145-5)

Le Président soussigné, certifie que la convocation du Conseil Communautaire et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés conformément à la législation en vigueur. Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le 21 DEC. 2015 Et publication ou notification le 21 DEC. 2015 Le Président, 	Le Président,  PREFECTURE DU TERRITOIRE DE DELFORT 21 DEC. 2015 Service Collectif
--	---

PREFECTURE DU
TERRITOIRE DE BELFORT

21 DEC. 2015

Service Courrier

CONTRAT DE BAIL DE COURTE DUREE
(C.com., art. L. 145-5)

Bâtiment relais industriel des Chauffours
Zone d'activités des Chauffours

90 100 DELLE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE

Société MTSF – M. LOICHOT

CONTRAT DE BAIL DE COURTE DUREE **(C.com., art. L. 145-5)**

Entre : la **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE**, dont le siège social est :

8, place R. FORNI
BP 106
90 101 DELLE Cedex,

représentée par Monsieur Christian RAYOT, son Président.

Ci-après désignée par « le bailleur »

d'une part,

Et : la Société **MTSF** dont le siège social est :

Dampierre les Bois

N° RCS : XXXXXXXX

représentée par Monsieur LOICHOT Fabien

ci-après désignée par " le Preneur "

d'autre part.

ARTICLE 1 – OBJET- DUREE

Par les présentes, la **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE** donne à bail à la société MTSF, qui accepte, les lieux ci-dessous désignés à l'article 2 et ce, dans les conditions prévues à l'article 145-5 du code de commerce, et par dérogation expresse en toutes ses dispositions au statut des baux commerciaux (C.com., art. L. 145-1 à L.145-60), à compter du **1^{er} mars 2016**.

Le contrat de bail est consenti pour **6 mois c'est-à-dire jusqu'au 31 Août 2016**. Cette durée pourra être prorogée jusqu'à la livraison des nouveaux locaux du locataire **sans pouvoir toutefois dépasser 36 mois**.

Il est entendu que le preneur aura la faculté d'utiliser les locaux dès le 01 janvier 2016 et ceci à titre gratuit jusqu'au 29 février 2016 à des fins d'installation préalable mais aux conditions suivantes :

- il devra régler les charges liées à l'utilisation des locaux,
- Il devra au préalable avoir souscrit les assurances prévues à l'article 3.2 du présent contrat de bail.

Le contrat de bail de courte durée pourra être résolu de façon anticipée par le preneur, à charge de celui-ci d'en avertir la Communauté de Communes du Sud Territoire par lettre recommandée avec accusé de réception au moins un mois à l'avance.

ARTICLE 2 - DÉSIGNATION DES BIENS

2.1-Désignation

Les locaux, objet du présent contrat de bail de courte durée sis :

Bâtiment relais industriel des Chauffours
Zone Artisanale des Chauffours
90 100 DELLE

portent sur :

une cellule de 600 m², soit deux cellules de 300 m², dont :

- une partie à usage d'atelier de 570 m²
- une partie locaux sociaux de 30 m²

Tels que les lieux loués se présentent et se comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités.

2.2. État de livraison :

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus en bon état de réparation de quelque nature que ce soit.

L'état des lieux de prise de possession sera effectué contradictoirement entre les deux parties et sera joint au présent document.

ARTICLE 3 – CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est, en outre, consenti et accepté aux clauses, charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment :

3.1. Occupation, entretien, réparations

Le preneur s'engage à

- entretenir les lieux en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant le cours du bail de courte durée et les rendre tels à son expiration.
- veiller à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'ensemble immobilier, du bâtiment et de la zone dont dépendent les locaux, ne soient troublés en aucune manière par son fait, le fait de ses préposés, des gens qu'il emploiera à son service, de sa clientèle ou de ses visiteurs.

En aucun cas le preneur ne pourra effectuer des travaux quels qu'ils soient sans l'accord écrit du bailleur. La demande devra comporter une désignation et un descriptif précis des travaux envisagés. Le bailleur se réserve le droit de faire suivre et surveiller alors les travaux par un homme de l'art.

Le preneur :

- sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage en général, toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit, hormis les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil, incombant au bailleur, pour assurer le clos et le couvert.
- il devra également entretenir les espaces verts en bon père de famille.
- ne pourra apporter des modifications, ni faire aucun changement concernant le gros œuvre et les aménagements intérieurs ou extérieurs, qui modifieraient sensiblement la disposition et la distribution des lieux, sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur, et à charge de veiller à leur solidité et les maintenir en bon état et de souscrire toutes assurances nécessaires.
- tout embellissement, amélioration et installation non amovibles faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité de sa part. Le bailleur se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.
- informera immédiatement le bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours d'occupation, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucune conséquence apparente et sous peine d'être tenu personnellement responsable et de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard à sa déclaration aux Assureurs.

Par ailleurs, il est convenu de façon expresse, entre le preneur et le bailleur, que celui-ci ne pourra, à aucun titre, être rendu responsable du vol dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble dont ils dépendent.

Le preneur s'engage à faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la garde et la surveillance des locaux loués et ses biens de toute nature, le bailleur n'ayant pas, de convention expresse, la charge de faire surveiller l'immeuble.

3.2. - Assurances

Le bailleur s'engage à garantir les locaux contre les événements d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux.

Assurances du Preneur :

Le preneur devra se faire assurer en veillant à avoir une couverture suffisante :

- pour sa responsabilité civile, les risques professionnels de son activité et le recours des voisins.
- pour ses biens propres, agencements (y compris les aménagements et installations fixes considérés comme immeuble), mobilier, matériel et marchandises, contre l'incendie, les explosions, le vol et les dégâts des eaux.

Le preneur devra rembourser toute surprime qui serait réclamée de son fait au bailleur.

Le bailleur et ses assureurs respectifs renoncent à tout recours contre le preneur et ses assureurs respectifs, à titre de réciprocité le preneur et ses assureurs respectifs renoncent à tout recours contre le bailleur et ses assureurs respectifs. Les polices d'assurance incendie respectives devront faire mention de cette disposition.

Les polices d'assurances du preneur devront comporter mention de ces renonciations à recours et le preneur devra faire communication de copies de ces polices au Bailleur avant la prise de possession des lieux à peine de demeurer occupant sans droit ni titre jusqu'à présentation des polices.

Ainsi, le preneur devra adresser à la Communauté de Communes du Sud Territoire, au plus tard dans un délai d'un mois après la prise de possession des locaux, une copie conforme de ses polices et, tous les ans à chaque date anniversaire du contrat une attestation de son assureur justifiant du paiement de la prime d'assurance, portant sur les risques prévus ci-dessus.

Les polices d'assurances du preneur devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet qu'un mois après la notification de l'assureur de la Communauté de Communes du Sud Territoire au preneur.

3.3. Contributions, impôts, taxes, charges et condition de paiement de l'indemnité

Le Preneur devra à partir du **01 mars 2016**

- Régler un loyer annuel égal à **36 000 € (trente six mille euros) augmenté de la TVA, soit 3 000 € HT (trois mille euros) mensuellement,**
- Régler les contributions personnelles mobilières, les taxes locatives et autres de toute nature.

Le preneur réglera le loyer mensuellement, le 1^{er} de chaque mois, payable à terme, à échoir au siège du bailleur.

Les paiements auront lieu au siège du bailleur par tout moyen légal de paiement, et notamment au Trésor Public à Delle.

Tout retard de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles, en vertu du présent bail, donnera lieu de plein droit, sans mise en demeure préalable, à des intérêts moratoires au taux de base bancaire, majoré de 2 points, à compter de la date d'échéance.

Le preneur contractera directement à ses frais, risques et périls tout abonnement et contrat concernant notamment, l'eau, l'électricité, le gaz, la force motrice, le téléphone, etc... dont il paiera régulièrement les factures. Il supportera également tous les frais et actes engendrés par l'inobservation du bail par lui-même.

Franchise de loyer :

Entre la période du 1^{er} janvier 2016 et du 29 février 2016, le bailleur accorde une franchise de loyer au preneur, conformément à l'article 1^{er} du présent bail.

Révision du loyer:

Le loyer sera actualisé annuellement automatiquement en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction. (Base 100 au quatrième trimestre 1953), en prenant pour base l'indice national publié au 1^{er} mars de l'année en cours.

3.4. Etat des lieux

L'état des lieux lors de l'arrivée et du départ de l'entreprise locataire sera établi par acte d'huissier.

Le montant des honoraires sera supporté conjointement par le Bailleur et le Preneur

3.5. Restitution des lieux

Lors de la restitution des lieux, le preneur s'engage à :

Devoir rendre en bon état les lieux loués et acquitter préalablement à son départ le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi, en présence du preneur - ce dernier dûment convoqué par une lettre recommandée avec accusé de réception - un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur. Ce dernier devra régler directement au bailleur le montant de ces réparations sur présentation des factures d'entreprise, à défaut ce montant sera versé par la caution.

ARTICLE 4 - ESTHÉTIQUE - ENSEIGNE

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique et l'aspect extérieur de l'immeuble devra être soumis à l'approbation du bailleur.

4.1 Le preneur ne pourra, en aucun cas, apposer des affiches, bannières ou banderoles, ni inscriptions sur les vitres, sur la façade ou sur les façades communes, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du Bailleur et de la Commune de DELLE laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

4.2 Le preneur devra obtenir, pour toute enseigne, et généralement la signalétique intérieure de la zone d'activités des Chauffours, l'autorisation du Bailleur et de la Commune de Delle appelés à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement.

ARTICLE 5 - DÉPÔT DE GARANTIE - CAUTION BANCAIRE

DÉPÔT DE GARANTIE – Néant.

CAUTION BANCAIRE :

La garantie est émise par l'établissement bancaire de MTSF

XX

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant la durée du bail et jusqu'à la fin de celui-ci, afin de lui garantir le paiement et le remboursement de toute somme qui pourrait lui être due par le Preneur à titre d'indemnité d'occupation, charges récupérables, indemnités quelconques.

Dans le cas de résiliation du contrat de bail de courte durée pour inexécution des charges et obligations du Preneur, ce dépôt de garantie pourra rester définitivement acquis à la Communauté de Communes du Sud Territoire à titre de dommages et intérêts sans préjudice de tout recours en justice.

ARTICLE 6 – NON RESPECT DU PRESENT CONTRAT DE BAIL DE COURTE DUREE

6.1 En cas d'inexécution des charges et particulièrement du non règlement des loyers, après mise en demeure rappelant la présente clause, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, d'avoir à satisfaire aux dites obligations dans le délai d'un mois et restée infructueuse, le présent bail de courte durée pourra être résilié de plein droit par la Communauté de Communes du Sud Territoire, après notification par exploit d'huissier. En cas de non libération des lieux, l'expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé.

6.2 En cas d'inobservation par le preneur des obligations à sa charge, le bailleur aura d'autre part, la faculté distincte, huit jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue et de faire évacuer les lieux de toute occupation par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du preneur.

ARTICLE 7 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile :

- le Bailleur : Siège de la Communauté de Communes du Sud Territoire.
- le Preneur : dans les lieux loués.

Fait à DELLE, en six exemplaires, le

Le Bailleur (1)

Le Preneur (1)

Communauté de Communauté
du Sud Territoire

Christian RAYOT

Société MTSF

Fabien LOICHOT

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite " lu et approuvé "