

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

DE LA VILLE DE BEGLES

SÉANCE DU 2 juillet 2024

DÉLIBÉRATION N°2024_064

OBJET : PARCELLE CADASTRÉE SECTION AK N°321 - ZONE À PARTAGER - AUTORISATION SIGNATURE D'UN BAIL CIVIL

L'an deux mil vingt quatre et le 02 juillet, le Conseil Municipal de la Ville de Bègles s'est réuni Salle du conseil sous la présidence de Monsieur Clément ROSSIGNOL PUECH, Maire de Bègles, en suite de la convocation adressée le **26 juin 2024**.

Étaient présents : M. Clément ROSSIGNOL PUECH, Mme Edwige LUCBERNET, M. Marc CHAUVET, Mme Nadia BENJELLOUN-MACALLI, M. Vincent BOIVINET, Mme Amélie COHEN-LANGLAIS, M. Olivier GOUDICHAUD, M. Pierre OUALLET, Mme Christelle BAUDRAIS, Mme Catherine CAMI, M. Xavier-Marie FEDOU, Mme Bénédicte JAMET DIEZ, M. Jacques RAYNAUD, Mme Isabelle TARIS, M. Benoît D'ANCONA, Mme Sadia HADJ ALBELKADER, Mme Sylvaine PANABIÈRE, Mme Marie-Laure PIROTH, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Nabil ENNAJHI, M. Florian DARCOS, M. Idriss BENKHELOUF, M. Aurélien DESBATS, M. Christian BAGATE, M. Mohammed MICHRAFY, M. Alexandre DIAS, Mme Isabelle TEURLAY NICOT, Mme Fabienne DA COSTA, M. Christophe THOMAS, Mme Seynabou GUEYE.

S'étaient fait excuser et avaient donné délégation :

Mme Fabienne CABRERA donne procuration à M. Marc CHAUVET, M. Pascal LABADIE donne procuration à M. Idriss BENKHELOUF, M. Guénolé JAN donne procuration à M. Pierre OUALLET, Mme Laure DESVALOIS donne procuration à Mme Nadia BENJELLOUN-MACALLI, M. Kewar CHEBANT donne procuration à M. Xavier-Marie FEDOU.

Secrétaire de la séance : M. Florian DARCOS

Monsieur Xavier-Marie FEDOU expose :

La Ville de Bègles est propriétaire de la parcelle cadastrée section AK n°321, d'une superficie de 284 m², située au 1 place du Quatorze-Juillet, 33130 Bègles.

Ledit bâtiment, s'élevant sur deux niveaux, comprend une superficie exploitable d'environ 400 m², incluant une terrasse extérieure d'environ 20 m².

Historiquement, ce bâtiment a abrité la Mairie de Bègles, puis la Trésorerie générale, ce qui lui confère une importance historique majeure pour la Commune de Bègles.

Depuis plusieurs années, l'association "Zone à Partager" y développe ses activités.

Les locaux loués sont destinés à permettre à l'association de gérer et d'animer un espace partagé et collaboratif, dénommé la "Zone à Partager". Cette zone a pour objectifs de :

- Favoriser les rencontres et la collaboration entre différents acteurs du territoire : entreprises, collectivités, associations et citoyens
- Mutualiser des ressources pour la gestion, l'animation et le développement d'espaces partagés
- Promouvoir et soutenir les initiatives dans une logique de solidarité
- La mise à disposition du bâtiment à l'Association vise à soutenir sa mission d'incubateur de vie sociale et de solidarité. Cette mise à disposition permet plus spécifiquement à l'association :
 - D'héberger un espace de travail solidaire pour des associations et des initiatives citoyennes
 - De favoriser la mutualisation des ressources, les échanges de compétences et les synergies entre habitants, associations, entreprises et collectivités
 - De proposer des animations culturelles et artistiques aux habitants de la Ville
 - De rénover et équiper le lieu et ses alentours

Compte tenu du développement des activités de l'association, le bâtiment ne répond plus entièrement aux besoins, en raison notamment des limitations imposées par les normes régissant les établissements recevant du public. Des frais d'aménagement doivent être engagés pour permettre à l'association de continuer son développement.

Dans un souci de valorisation de son patrimoine, la Ville a récemment effectué des travaux, notamment le remplacement des huisseries. Cependant, d'autres travaux doivent être réalisés notamment sur le plan énergétique.

L'association "Zone à Partager", déjà présente dans le bâtiment depuis plusieurs années, souhaite développer ses projets et son ancrage dans la ville auprès des Béglais.

Il est donc proposé de conclure un bail civil avec l'association "Zone à Partager".

L'association aura la charge de remettre le bien en état et de le maintenir en bon état d'usage durant toute la durée du bail, et sera garante des travaux entrepris dans ledit bâtiment.

Elle devra ouvrir son lieu en priorité au public béglais, fournir des rapports annuels d'activité et transmettre le taux d'adhérents béglais.

En outre, la ville bénéficiera d'une mise à disposition conjointe des lieux pour l'organisation d'événements.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil municipal,

ENTENDU le rapport de présentation

VU le Code général des collectivités territoriales

VU le Code général de la propriété des personnes publiques

VU le projet de bail civil annexé à la présente délibération

CONSIDÉRANT que l'opportunité pour la Ville de réhabiliter l'un de ses bâtiments tout en proposant un lieu de vie associatif et culturel au cœur d'un quartier

CONSIDÉRANT que le projet proposé par l'association "Zone à Partager" et l'intérêt qu'il présente pour le territoire

CONSIDÉRANT que la prise en charge de la réhabilitation intérieure du bâtiment par l'association "Zone à Partager"

DÉCIDE

Article 1 : Approuve les termes du projet de bail civil à conclure avec l'association "Zone à Partager" et annexé à la présente délibération.

Article 2 : Précise que la redevance sera perçue sur le chapitre 75, article 752 du budget principal de la Ville - le dépôt de garantie sera perçu sur le chapitre 16, article 165 du budget principal de la Ville.

Article 3 : Autorise Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les actes relatifs à cette affaire.

VOTANTS : 33		VOIX
Pour	26	
Contre	7	M. Christian BAGATE, M. Mohammed MICHRAFY, M. Alexandre DIAS, Mme Isabelle TEURLAY NICOT, Mme Fabienne DA COSTA, M. Christophe THOMAS, Mme Seynabou GUEYE
Ne participent pas au vote	2	Mme Sylvaine PANABIERE, Mme Marie-Laure PIROTH.

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

Fait et délibéré le 2 juillet 2024

LE/LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE,

M. Florian DARCOS

POUR EXTRAIT CONFORME,

LE MAIRE,

M. Clément ROSSIGNOL PUECH



BAIL A REHABILITATION



L'ANNÉE DEUX MILLE VINGT QUATRE
LE PREMIER MARS

à BÈGLES (Gironde), 77 rue Calixte Camelle, à la Mairie,

Délibération du

IDENTIFICATION DES PARTIES

DÉSIGNATION

I / « LE BAILLEUR »

La COMMUNE DE BÈGLES, 77 rue Calixte Camelle 33130 Bègles, identifiée sous le numéro SIREN 213300395. Représentée par Monsieur Clément ROSSIGNOL PUECH, Maire, ayant pouvoir à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 17 novembre 2020 régulièrement transmise au représentant de l'Etat compétent le 18 novembre 2020 et dont une copie est demeurée ci-annexée (annexe n° 1).

Le représentant de la collectivité déclare que la délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

Ci-après dénommée « La Ville »

II / « LE LOCATAIRE »

L'association TIERS--LIEU DE BEGLES, dont le siège social est situé au 1 Place du 14 Juillet 33130 Bègles, identifiée au SIREN sous le n° 821210192

Représentée par Madame Suzy CANTRAINED, sa Présidente, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes aux termes des statuts.

Ci-après dénommée « l'Association ».

La Ville et l'Association déclarent :

- Qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- Qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

Il a été convenu ce qui suit :

La Ville et l'Association concluent un bail à réhabilitation pour l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail ne peut en aucun cas être désigné comme un bail commercial régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

Ledit bien consiste en un ensemble immobilier d'environ 400 m² de surface de plancher, sis au 1 Place du 14 juillet et dénommé « ancien local trésorerie ». Cet ensemble immobilier se situe sur la parcelle AK 321 d'une contenance de 284 m².

L'Association déclare connaître parfaitement les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

Il est ici précisé que l'Association était déjà bénéficiaire d'une mise à disposition dudit bien depuis mai 2018 via une convention d'occupation précaire.

Un état des lieux des locaux a été réalisé entre les parties, annexé à ce présent bail à réhabilitation (annexe 1)

La Ville de Bègles déclare être bien propriétaire de l'immeuble

Ce titre de propriété de la Ville n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

Un bâtiment de deux étages d'une superficie d'environ 400m² et une terrasse d'environ 20m².

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	321	1 PL DU QUATORZE JUILLET 33130 BEGLES	00 ha 02 a 84 ca



Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue « LE BIEN LOUÉ » au sens du présent contrat.

L'Association déclare connaître parfaitement le bien loué pour l'avoir visité et occupé préalablement et avoir pris elle-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant à l'immeuble dont dépend le local objet des présentes.

DESTINATION

Le bail consenti porte sur la location d'un bâtiment dans le cadre d'un bail à réhabilitation, avec pour objectif la prise en charge par l'Association des travaux nécessaires à la transformation dudit établissement afin qu'il corresponde à ses activités.

L'Association s'engage à assumer personnellement, à ses seuls frais et sans pouvoir se retourner contre la Ville, toutes les obligations de mise en conformité du local objet du présent bail (notamment, mais sans s'y limiter, en ce qui concerne les normes incendie, l'accessibilité aux personnes handicapées, l'hygiène et la sécurité), afin d'exclure toute responsabilité de la part de la Ville. De ce fait, l'Association est responsable de la mise aux normes nécessaires pour son activité des locaux concernés par le présent bail.

Il est convenu que l'Association prendra en charge la réhabilitation du bâtiment ([hors clos et couvert - cf article « Conditions particulières » ci-dessous](#)). En effet, les évolutions d'activités menées par l'association entraînent un changement de catégorie ERP (Établissement Recevant du Public), ce qui rend nécessaire la mise en conformité du bâtiment et des travaux pour garantir la sécurité des nouvelles activités menées. Ainsi, l'Association s'engage à assumer les travaux nécessaires pour que le bâtiment soit conforme aux normes en vigueur et puisse accueillir les activités prévues, dans le respect des règles de sécurité applicables.

Les locaux loués sont destinés à permettre à l'Association de gérer et d'animer un espace partagé et collaboratif, dénommé la « Zone à Partager », ayant pour objectif de :

- Favoriser les rencontres et la collaboration entre différents acteurs du territoire : entreprises, collectivités, associations et citoyens ;
- Mutualiser des ressources dans le cadre de la gestion de l'animation et du développement d'espaces partagés ;
- Promouvoir et soutenir les initiatives dans une logique de solidarité.

La mise à disposition du bâtiment à l'Association vise à soutenir sa mission d'incubateur de vie sociale et de solidarité. Cette mise à disposition permet plus spécifiquement à l'association de :

- Héberger un espace de travail solidaire, des associations et des initiatives citoyennes ;
- Favoriser la mise en commun de ressources, les échanges de compétences et les synergies entre habitants, associations, entreprises et collectivités ;
- Proposer des animations culturelles et artistiques aux habitants de la ville ;
- Rénover et équiper le lieu.

Les services engagés

La mise à disposition du lieu loué est accordée afin de répondre en priorité aux résidents de la commune de Bègles, en complémentarité des services de la collectivité. Cette démarche vise à favoriser l'implication et l'engagement des habitants dans la vie sociale et culturelle de leur communauté. Dans le cadre de cette mise à disposition, l'Association s'engage à assurer une complémentarité avec les services proposés par la mairie, notamment en offrant des horaires plus flexibles pour l'utilisation des salles, notamment en soirée, et en garantissant une réactivité dans le traitement des demandes de réservation.

De plus, le lieu loué servira de cadre pour la mise en place de formations, de temps d'échange sur des thématiques liées à la justice sociale, à l'écologie, et à d'autres sujets d'intérêt collectif. Cette complémentarité avec les services municipaux vise à renforcer les liens communautaires et à favoriser le développement d'initiatives citoyennes en faveur du bien-être et de l'épanouissement de tous les habitants de la commune.

Le lieu loué sera également désigné comme un espace d'accueil privilégié pour les associations béglaises, favorisant ainsi les rencontres, les échanges de savoir-faire, la mutualisation des ressources et l'entraide entre les différentes entités associatives de la commune. Cette initiative vise à renforcer le tissu associatif local, à encourager la coopération et la solidarité entre les acteurs associatifs, et à promouvoir l'engagement citoyen au sein de la communauté. Le locataire s'engage à faciliter l'accès et l'utilisation des locaux par les associations Béglaises n accord avec les statuts, le règlement intérieur et les valeurs de l'association, en mettant à leur disposition des espaces adaptés à leurs besoins et en favorisant la tenue d'événements et d'activités contribuant au dynamisme associatif de la commune.

Une convention de partenariat ad hoc viendra préciser les actions menées par l'Association dans le cadre de ce bail.

DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de VINGT-DEUX (22) années à compter de sa signature.

TERME DU BAIL

A l'issue de la période visée au précédent alinéa, le présent bail ne pourra être reconduit tacitement. Il pourra faire l'objet de modifications par voie d'avenants.

RÉSILIATION ANTICIPÉE

Le LOCATAIRE aura la faculté de résilier le contrat par anticipation, à tout moment. Le congé ainsi donné par le LOCATAIRE devra être notifié au BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception au moins SIX (6) mois à l'avance. Ce congé constitue un préavis, par suite durant toute sa durée le LOCATAIRE sera redevable envers le BAILLEUR de l'exécution des présentes. A l'expiration du délai de préavis, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation du bien loué.

Résiliation par le Bailleur

Le BAILLEUR, quant à lui, aura la faculté de résilier le contrat par anticipation en cas d'inexécution des obligations du LOCATAIRE. A savoir, défaut du paiement du loyer, usage non conformes des lieux loués, détérioration des lieux loués, troubles de voisinage, non-respect des obligations contractuelles définies dans le bail.

RENOUVELLEMENT DU BAIL

Au terme du bail, de la période de réhabilitation et lorsque l'amortissement des travaux effectués par le preneur est achevé, les parties conviendront d'un avenant au présent bail pour réviser le montant du loyer et la durée du bail. Cela se produira lorsque les investissements initiaux du preneur seront intégralement amortis conformément aux termes.

Requalification en Bail Associatif : À ce moment, et si les conditions le permettent, le bail sera requalifié en tant que bail associatif, sous réserve de la conformité aux exigences légales et réglementaires en vigueur à ce moment-là. Les parties détermineront alors le nouveau montant du loyer, la durée du bail associatif, ainsi que les autres termes et conditions qui s'appliqueront à ce nouveau bail.

Avenant au Bail : L'avenant au bail spécifiant les nouveaux termes sera établi par écrit et signé par les parties avant son entrée en vigueur. Il sera ajouté au présent bail en tant qu'annexe et aura force exécutoire.

CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent contrat est consenti et accepté tant sous les conditions édictées au code civil que sous les usages locaux et aux conditions générales et particulières suivantes que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne.

Usage

Le LOCATAIRE usera raisonnablement du bien loué suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination sans l'accord écrit du bailleur.

Cession – sous-location

Cession du bail

Toute cession isolée du bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

Sous-location

Eu égard à l'activité de l'Association, la sous-location assimilée à de la prestation de service est possible uniquement dans le cadre de son activité d'espace de coworking (bureaux, salles de réunion). Cependant, l'intégration de nouveau membre au sein de l'Association devra faire l'objet d'une note d'information annuel auprès de la Ville.

L'Association ne pourra ouvrir son espace de coworking à des structures dont l'objet irait à l'encontre des bonnes mœurs ou serait susceptible d'entraîner des troubles à l'ordre public. L'association devra garantir la gratuité de la mise à disposition aux associations Bèglaise.

L'Association ne pourra ouvrir son espace de coworking aux associations liées à des partis politiques, aux syndicats et aux cultes religieux ou organismes proches. Les activités développées au sein du local ne devront pas porter atteinte au tissu économique local.

Assurance

Le LOCATAIRE devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer le bien loué pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs, le recours de voisins, sa responsabilité civile.

Visite

Le BAILLEUR pourra visiter le bien loué ou le faire visiter par toute personne dûment mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, et ce au moins deux fois par an à charge de prévenir le LOCATAIRE au moins quarante-huit heures à l'avance, et à tout moment en cas d'urgence.

Il pourra également, en vue de la vente, ou de la relocation du bien loué, le faire visiter chaque jour ouvrable durant deux heures qui seront fixées par les parties entre 9 et 12 heures et 14 et 18 heures.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Conformité des dispositions d'accessibilité des personnes handicapées

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance aucun rapport n'a été établi.

Le LOCATAIRE déclare en être informé et déclare faire son affaire personnelle des dispositions relatives à l'accessibilité des personnes handicapées aux normes actuellement en vigueur.

Le LOCATAIRE s'engage à faire en sorte que les dispositions d'accessibilité des personnes handicapées soient prises en compte dans le cadre de son activité, au rez-de-chaussée du bâtiment.

Mises aux normes

Le LOCATAIRE aura à sa charge tous travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, normes tant nationales que communautaires, liées à l'activité qu'il se propose d'exercer, sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations d'urbanisme éventuellement nécessaires.

Aménagement – Transformations

À l'exception de ce qui est mentionné ci-dessus concernant les travaux d'aménagement intérieur, le LOCATAIRE ne pourra librement réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation du bien loué.

Toute transformation complémentaire nécessite l'accord préalable écrit du BAILLEUR.

Etablissement recevant du public

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel, ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1er janvier 2015
ERP existants de 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015

Le LOCATAIRE déclare être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif du public qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Ainsi, il s'engage à :

- Tenir un registre de sécurité
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie, et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

ENTRETIEN – RÉPARATIONS

Obligation du locataire

Le LOCATAIRE aura à sa charge l'entretien courant des équipements du bien loué, ainsi que de l'ensemble des réparations dites locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, cas fortuit ou force majeure. Il entretiendra les parties accessibles et intérieures des canalisations et sera responsable des détériorations causées par un mauvais usage de celles-ci.

Il paiera ses consommations et abonnements aux différents services en usage.

Il ne pourra pas opter pour un autre fournisseur d'énergie que celui déjà choisi par le BAILLEUR.

Il s'engage à ne pas faire de dégât irréversible aux murs et aux sols, à l'exception des aménagements prévus dans les travaux visés ci-dessus.

Le LOCATAIRE fera ramoner les cheminées en service, s'il en existe, au moins une fois par an à ses

frais et devra en justifier au BAILLEUR chaque année et lors de son départ des lieux.

Obligation du bailleur

Le BAILLEUR sera tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations qui ne relèvent pas des réparations locatives (selon le décret relatif aux réparations locatives en vigueur) autres que celles locatives. Article 606 du Code civil.

A cette fin, le locataire s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait, et qui nécessiterait des réparations à la charge du BAILLEUR.

Troubles de jouissances

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le LOCATAIRE souffrira de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués, ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours.

Le BAILLEUR prend l'engagement de tout mettre en œuvre pour minimiser la gêne occasionnée par ces travaux pour le LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code Civil impose au propriétaire.

ÉTAT DES LIEUX

Il est convenu entre les parties que le LOCATAIRE prend le bien dans son état actuel d'usage ainsi que les équipements accessoires, sans recours contre le BAILLEUR.

Le LOCATAIRE déclare avoir parfaite connaissance de l'état actuel du bien et prendre l'engagement, comme il est ci-dessous, de faire réaliser un certain nombre de travaux d'aménagement lui permettant d'exercer ses activités.

Un état des lieux a été établi contradictoirement par les parties le et demeure ci-annexé.

Un exemplaire de l'état des lieux a été remis à chaque partie pour être joint à la copie exécutoire et à la copie authentique du présent contrat.

Le bien loué devant rester en bon état d'usage et de réparation et les équipements accessoires en bon état de fonctionnement à la fin du bail au regard de l'état des lieux réalisé après l'achèvement des travaux visés ci-dessous.

Dans la mesure où l'état des lieux, que ce soit à l'entrée ou à la sortie, est effectué par un huissier de justice, les frais seront supportés par moitié par chacune des parties.

LOYER

La location est consentie et acceptée par les parties moyennant un loyer payable de la manière suivante :

1/ Un versement en numéraire annuel de TROIS MILLE SIX CENTS EUROS (3600.00 EUR), payable d'avance et mensuellement, le 5 de chaque mois, par termes de TROIS CENTS EUROS (300.00 EUR), et ainsi continuer de mois en mois jusqu'à l'expiration du présent bail.

2/ Le paiement du premier loyer aura lieu le mois qui suit la déclaration d'achèvement des travaux, ou au plus tard **TROIS (3)** ans après la signature du bail.

3/ Le Loyer est fixe : Le loyer indiqué ci-dessus est fixe et ne fera pas l'objet d'indexation

4/ La réalisation des travaux d'aménagement intérieur conformément au plan et aux devis ci-joints d'un montant global supérieur à CENT QUATRE-VINGTS MILLE EUROS (180 000€) par le locataire. En effet, le LOCATAIRE s'engage à procéder à la réalisation desdits travaux d'aménagement intérieur et à les achever au plus tard **TROIS (3)** ans après la signature du présent contrat.

Le BAILLEUR l'y autorise d'ores et déjà, sous réserve de l'obtention de toutes autorisations d'urbanisme éventuellement nécessaires.

A défaut de réalisation desdits travaux dans le délai imparti, le BAILLEUR aura la possibilité de mettre en jeu la clause résolutoire ci-après détaillée.

ABSENCE DE CHARGES

Les parties ont expressément convenu entre elles que le montant du loyer n'est assorti d'aucune charge récupérable par le BAILLEUR.

PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Tous paiements auront lieu au domicile ou siège du BAILLEUR.

Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du BAILLEUR notifiée au LOCATAIRE un mois avant l'échéance.

Lorsque le LOCATAIRE en fera la demande, le BAILLEUR sera tenu de lui transmettre une quittance gratuitement. Dans tous les cas où le LOCATAIRE effectuera un paiement partiel, le BAILLEUR sera tenu de lui délivrer un reçu. La quittance portera le détail des sommes versés par le LOCATAIRE.

DÉPÔT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE verse ce jour au BAILLEUR, qui le reconnaît et en donne quittance sous réserve de l'encaissement effectif, une somme de SIX CENTS EUROS (600€), à titre de dépôt de garantie.

Cette somme est affectée à titre de nantissement, en garantie de l'exécution par l'association de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts. Il sera remboursable après le départ de l'association, sous réserve d'exécution par elle de toutes les clauses et conditions du bail.

Le locataire s'engage à verser un dépôt de garantie correspondant à un montant de SIX CENTS EUROS (600€), conformément aux dispositions légales en vigueur. Ce dépôt de garantie est destiné à couvrir d'éventuels manquements du locataire à ses obligations contractuelles, tels que les loyers impayés, les détériorations des lieux loués ou les frais de remise en état nécessaires au terme du bail.

Le dépôt de garantie sera versé au bailleur au moment de la signature du bail, et sera conservé par ce dernier pendant toute la durée de la location. En aucun cas, le dépôt de garantie ne peut être considéré comme un paiement anticipé de loyer.

À la fin du bail, et sous réserve du respect par le locataire de toutes ses obligations contractuelles, le dépôt de garantie sera restitué dans un délai maximal de DEUX (2) mois à compter de la remise des clés par le locataire. Le bailleur pourra déduire du dépôt de garantie les éventuels frais de remise en état des lieux loués, ainsi que les sommes restant dues par le locataire en vertu du bail, après un état des lieux de sortie contradictoire.

CLAUSE RÉOLUTOIRE

Défaut de paiement d'une échéance : en cas de non-paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le LOCATAIRE au titre du loyer et UN (1) mois après commandement de payer restant sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit.

Non réalisation des travaux : En cas de non-réalisation des travaux susvisés par le LOCATAIRE au plus tard TROIS (3) ans après la signature du présent contrat, la présente location sera résiliée de plein droit. En effet, le LOCATAIRE s'engage à fournir au BAILLEUR le procès-verbal de réception des travaux au plus tard TROIS (3)ans après la date d'effet du présent contrat.

STIPULATION DE PÉNALITÉ

Nonobstant ce qui est ci-dessus relaté, il est également stipulé à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1229 du Code Civil, que le simple retard de paiement générera automatiquement à la charge du LOCATAIRE une indemnité forfaitaire de quinze pour cent (15%) sur l'intégralité des sommes par lui dues tant en principal qu'en accessoire.

En outre, si le LOCATAIRE, se maintenait indûment, il devrait régler une pénalité par jour de retard égale à deux fois le loyer quotidien.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Diagnostics environnementaux **Etat des risques et pollutions**

L'immeuble loué étant situé dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, un état des risques naturels et technologiques a été fourni au locataire et annexé à ce présent bail.

Par ailleurs, la Ville déclare, pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 125-5-IV du Code de l'environnement, que cet immeuble n'a été l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 du Code des assurances.

Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique (DPE) a été établi par EXIM le 2 juin 2021.
Une copie de ce document est demeurée ci-annexée.

Constat des risques d'exposition au plomb

Un diagnostic plomb a été établi par EXIM le 2 juin 2021.
Une copie de ce document est demeurée ci-annexée.

Diagnostic Gaz

Un diagnostic gaz a été établi par EXIM le 2 juin 2021.
Une copie de ce document est demeurée ci-annexée.

Diagnostic électricité

Un diagnostic électricité a été établi par EXIM le 2 juin 2021.
Une copie de ce document est demeurée ci-annexée.

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante, ainsi qu'un dossier technique amiante ont été établis par AED Expertise le 30 mai 2017.

Une copie de ces documents est demeurée ci-annexée.

Autres renseignements concernant l'immeuble

Le bail consenti porte sur la location d'un bâtiment dans le cadre d'un bail à réhabilitation, avec pour objectif la prise en charge par l'Association des travaux nécessaires à la transformation dudit établissement afin qu'il corresponde à ses activités. Ainsi, l'Association s'engage à assumer personnellement, à ses seuls frais et sans pouvoir se retourner contre la Ville, toutes les obligations de mise en conformité du local objet du présent bail (notamment, mais sans s'y limiter, en ce qui concerne les normes incendie, l'accessibilité aux personnes handicapées, l'hygiène et la sécurité), afin d'exclure toute responsabilité de la part de la Ville. De ce fait, l'Association est responsable de la mise aux normes nécessaires pour son activité des locaux concernés par le présent bail.

RAPPEL DE SERVITUDES

Les parties déclarent n'avoir pas connaissance de servitudes existantes sur la parcelle AK321.

FIN DE BAIL – REMISE DES CLÉS

Le LOCATAIRE s'engage à remettre immédiatement, à son départ, les clés des locaux loués au BAILLEUR.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, les parties font l'élection de domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

MÉDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront les coordonnées et renseignements utilise sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

FRAIS

L'Association devra rembourser à la Ville les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

DONT ACTE rédigé sur onze pages.

Comprenant

- Renvoi approuvé :
- Blanc barré :
- Ligne entière rayée :
- Nombre rayé :
- Mot rayé :

Paraphes

Fait et passé à Bègles, en 3 exemplaires originaux, le

<p>Pour le Ville, Le Maire</p> <p>Clément ROSSIGNOL PUECH</p>	<p>Pour l'Association, La Présidente,</p> <p>Suzy CANTRAINE</p>
--	--