

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

018-200033207-20230707-DP23091-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/07/2023

DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 10 JUL. 2023

DP23/091 ECONOMIE – CESSION A MONSIEUR CLEMENT LANNOY DE L'IMMEUBLE SIS 13 PLACE DU MARECHAL FOCH A VIERZON

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L.3113-14,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 2241-1 et L. 5211-10,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Vu la Décision de Président n° DP19/29 en date du 20 mars 2019 relative à l'acquisition par droit de préemption urbain de l'immeuble sis, 13 Place du Maréchal Foch à Vierzon, cadastré parcelle n°260 section CV,

Vu l'avis de France Domaine en date du 28 mars 2023,

Considérant que la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry, au titre de sa compétence « politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales » s'est rendue propriétaire par droit de préemption urbain suite à la vente par voie d'adjudication en date du 27 février 2019, de l'immeuble sis 13 Place du Maréchal Foch à Vierzon cadastré parcelle n° 260 section CV,

Considérant que cette acquisition s'est inscrite dans la volonté de la collectivité d'organiser l'accueil de nouvelles activités commerciales en centre-ville de Vierzon, s'inscrivant dans l'opération « Action Cœur de Ville »,

Considérant que Monsieur Clément LANNOY a signifié à la Communauté de communes par courrier reçu en date du 7 juin 2023 de son souhait d'acquérir le dit immeuble pour un montant de 15 000 € net vendeur,

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

Considérant l'état dégradé du bien qui a prévalu à la détermination de la valeur vénale du bien par le service des Domaines et considérant par ailleurs le coût d'acquisition du bien par la Communauté de communes pour un montant de 31 000 €, le prix de cession à hauteur de 15 000 € net vendeur semble équilibré,

Considérant que le rez-de-chaussée devra être maintenu à usage exclusif d'une activité commerciale,

Considérant que les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur,

DÉCIDE

- de céder à Monsieur Clément LANNOY, domicilié 3 route de Coigneux à Bus-les-Artois (80560) l'immeuble sis 13 Place du Maréchal Foch à Vierzon, cadastré parcelle n° 261 section CV au prix net vendeur de 15 000 € (quinze mille euros),
- de signer ou d'autoriser le Vice-Président en charge du développement économique à signer l'acte de cession à intervenir et les actes afférents,
- d'inscrire la recette au budget de l'exercice.

Fait à Vierzon, le 7 juillet 2023

Le Président,


François DUMON

Département :
CHER

Commune :
VIERZON

Section : CV
Feuille : 000 CV 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 07/02/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

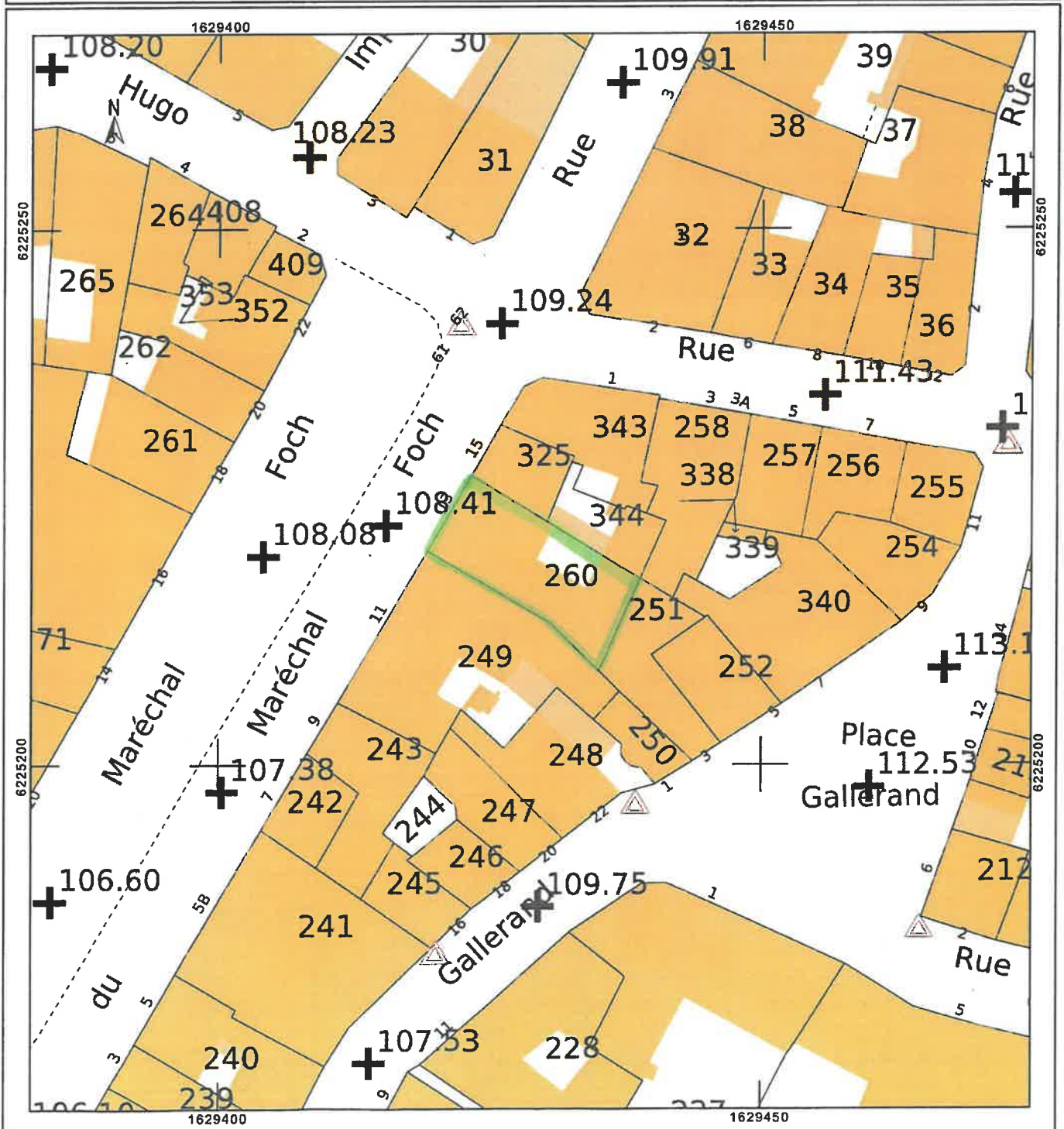
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service départemental des Impôts
fonciers du Cher
Centre administratif Condé 2 rue Jacques
Rimbaud 18000
18000 BOURGES
tél. 02.48.27.18.30 -fax
sdif.cher@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

018-200033207-20190320-DP1929-DE

Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet: 20/03/2019

Ancrage: 20/03/2019

DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 20 MARS 2019

DP19/29 DROIT DE PREEMPTION URBAIN – ACQUISITION D'UN IMMEUBLE CV260 APPARTENANT A LA SARL MANCEAU

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L5211-10, L2122-22 et L2122-23,

Vu l'article L.211-2 du Code de l'urbanisme stipulant que la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, en matière de plan local d'urbanisme emporte sa compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain,

Vu l'article R.213-15 du Code de l'urbanisme relatif aux cas de ventes par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement,

Vu le Plan Local de l'Urbanisme approuvé le 30 juin 2005 et modifié le 9 octobre 2017,

Vu la délibération du Conseil municipal de la Commune de Vierzon en date du 9 mars 2009 instituant un droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines Ua et Ub du PLU et sur toutes les zones à urbaniser (AU) du PLU

Vu l'arrêté préfectoral n° 2012-1-671 du 20 juin 2012 modifié portant création de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu l'annexe à l'arrêté portant statuts de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2018-1-1470 du 14 décembre 2018 portant extension de périmètre de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry à la Commune de Foëcy, ladite Communauté de Communes comptant ainsi avec l'adhésion de la Commune de Foëcy 11 communes membres, soit :

- Dampierre-en-Graçay, Foëcy, Genouilly, Graçay, Méry-sur-Cher, Nohant-en-Graçay, Saint-Georges-sur-la-Prée, Saint-Hilaire-de-Court, Saint-Outrille, Thénieux, Vierzon,

Vu la délibération DEL19/05 du 06 février 2019 modifiant les statuts après l'intégration de Foëcy,

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY



Vu la délibération de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry n°DEL15/107 en date du 02 juillet 2015, par laquelle le Conseil communautaire a autorisé le Président à signer tous les actes nécessaires au droit de préemption urbain,

Vu la délibération n° DEL17/105 du 08 juin 2017 modifiant les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry en vue de la prise de compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale »,

Vu la déclaration du Tribunal de Grande Instance de Bourges reçue en Mairie de Vierzon le 28 janvier 2019, par laquelle le greffier de la juridiction informe la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry de la vente fixée le 27 février 2019 par voie d'adjudication rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, de l'immeuble à usage commercial appartenant à la SARL MANCEAU cadastré section CV n°260, sis 13 rue du Maréchal Foch à Vierzon, et du montant de la mise à prix à 5 000€ (cinq mille euros),

Considérant que par jugement d'adjudication en date du 27 février 2019, l'immeuble susvisé a été adjugé à la SCI BGF gérée par Madame Funda ALTIN au prix principal de 31 000 € (trente et un mille euros), outre les frais et charges taxés à la somme de 2 159,71 € (deux mille cent cinquante neuf euros et soixante et onze centimes),

Considérant qu'aucune surenchère n'a été exercée dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication,

Considérant que l'immeuble est situé dans le secteur Ua1 du Plan Local d'Urbanisme, correspondant au noyau historique du centre ville et soumis au droit de préemption urbain renforcé,

Considérant que la Communauté de communes envisage d'exercer son droit de préemption et donc de se substituer à l'adjudicataire au prix de la dernière enchère pour l'acquisition de l'immeuble cadastré section CV n°260, sis 13 rue du Maréchal Foch à Vierzon, en vue de d'organiser l'accueil de nouvelles activités artisanales et commerciales en centre ville de Vierzon par la mise en œuvre de l'opération « Action Cœur de Ville »

Considérant que les frais d'adjudication et les frais d'acte de vente sont à la charge de la Communauté de Communes,

DÉCIDE

- d'exercer son droit de préemption urbain résultant des dispositions de l'article R.213-15 du code de l'urbanisme à l'occasion de la vente par adjudication de l'immeuble à usage commercial appartenant à la SARL MANCEAU cadastré section CV n°260 et situé 13 rue du Maréchal Foch à Vierzon, en vue de d'organiser l'accueil de nouvelles activités artisanales et commerciales en centre ville de Vierzon par la mise en œuvre de l'opération « Action Cœur de Ville »

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY



- d'acquérir ledit immeuble par substitution à l'adjudicataire au prix de la dernière enchère de 31 000 € résultant de l'adjudication du 27 février 2019, frais d'adjudication et de notaire en sus, conformément à l'article L.213-1 du Code de l'urbanisme
- de signer l'acte de vente à intervenir, étant précisé que le transfert de propriété intervient de plein droit à la date de réception par le greffier du TGI de Bourges de la présente décision de se substituer à l'adjudicataire. Le prix d'acquisition sera payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans un délai de 4 mois maximum à compter de la date du jugement d'adjudication (article L.213-14 du Code de l'urbanisme). En cas de non respect de ce délai, le propriétaire disposera à nouveau librement de son bien.
- d'imputer la dépense correspondante aux crédits ouverts au budget de l'exercice

Les parties intéressées à la vente peuvent contester la décision devant le Tribunal Administratif d'Orléans (28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans) par voie de recours dans le délai de 2 mois à compter de la présente notification,

Fait à VIERZON, le 19 mars 2019

Le Président,



François DUMON

Objet: OFFRE D'ACHAT
de l'immeuble "Le Pape" de
situé place David Fol 18100 VIERZON
(parcelle n° 260)

A l'attention de M DONON François
M FAGUERE David,

Comme convenu lors de votre dernière entente du 23/05/23
dans les locaux de la Coe de Coen,

je vous consigne cette offre manuscrite d'achat du
local "Le Pape" décrit ci dessus pour la somme
de 15 000 euros (quinze mille euros), hors frais
de notaire.

Je sous l'aine sois de savoir les procédés nécessaires
comme nous l'avions vu.

Je prie ici que je sois en mesure d'acheter sans
besoin de cautionnement de vente, ni de crédit bancaire
j'achète en mon nom propre.
Je reste à disposition pour tout complément nécessaire.

Cordialement

Clément LEBLOIS,
3 route de Cognac 20560 ROS LE ARTOIS
Clément.Leblois@pape.fr .com
06 70 30 32 66

Courrier arrivé le :

24/61
07 JUN 2023
ECO + DGS
COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
H. le Président



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques du
Centre Val de Loire et du département du Loiret
Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative Coligny – BAT P3
131 rue du Faubourg Bannier
CS 54211
45042 ORLEANS Cedex 1
Téléphone : 02 18 69 53 12
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 28/03/2023

La Directrice régionale des Finances
publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Martine FRITSCH
Téléphone : 02 18 69 53 04
courriel : martine.fritsch@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 11011638
Réf OSE : 2023-18279-10491

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
VIERZON-SOLOGNE-BERRY

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Immeuble

Adresse du bien :

13, Place du Maréchal Foch, 18100 VIERZON

Valeur :

8 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. FAGUERET David

2 - DATES

de consultation :	07/02/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	09/02/23
du dossier complet :	09/02/23

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	<input type="checkbox"/> Bail emphytéotique <input type="checkbox"/> Évaluation dans le cadre d'une COP <input type="checkbox"/> Saisine par un service interne de la DGFIP <input type="checkbox"/> Réquisition judiciaire <input type="checkbox"/> Saisine par EDF dans le cadre de la purge du droit de priorité

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

¹ Voir également page 16 de la Charte de l'évaluation du Domaine

3.3. Projet et prix envisagé

Cession, par la communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry, d'un immeuble comportant un local commercial à un investisseur en vue de sa requalification en cœur de ville avec maintien d'une activité commerciale.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation du bien - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé au centre-ville de Vierzon, à proximité de l'office du Tourisme.

4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m ²
VIERZON	CV 260	13 Place du Maréchal Foch	151



4.3. Surfaces du bâti

La documentation cadastrale fait état, au rez-de-chaussée, d'une surface de 58 m² pour le local d'activités et de 50m² d'annexe, au 1^{er} étage un ancien logement de 65m² avec un grenier de 58m² et une cave de 8m².

4.4. Descriptif

L'immeuble, construit en 1890, est mitoyen des 2 côtés. Les locaux sont vides depuis plus de 10 ans.

Au Rez-de-chaussée, l'immeuble comprend une ancienne boutique sur rue, une réserve dont la hauteur sous plafond est d'environ 1,80m et un WC.

La boutique est éclairée par une vitrine avec une porte en aluminium. L'ensemble vitré est couvert d'un film, mais n'est pas protégé par un rideau de fer.

Le sol revêtu de dalles de moquette, le faux plafond en dalles et les plaques de plâtre des murs sont très dégradés. Dans la réserve, une porte permet l'accès à une petite cour intérieure, envahie de lierres.

L'ancien appartement du 1^{er} étage et les combles ne sont plus accessibles que par une échelle par la fenêtre donnant sur la cour à gauche de l'immeuble. L'escalier desservant les étages, à l'arrière d'une ancienne porte donnant sur la place (porte jaune à droite de la façade) a été supprimé.

L'immeuble présente des désordres structurels : affaissements et importantes fissures.



Boutique sur rue



Réserve



Cour



Fenêtre sur cour

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ce bien appartient à la Communauté de Communes de Vierzon-Sologne-Berry suite à l'acquisition par adjudication en date du 27/12/2017 au prix de 31 000€ HT.

5.2. Conditions d'occupation

/

6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

PLU approuvé le 30/06/2005, modifié le 30/04/2020, mis en compatibilité avec la déclaration de projet n°1 le 07/10/2021, opposable le 18/11/2021 : zone Ua.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode par comparaison sera retenue. Elle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

L'étude de marché porte sur les immeubles anciens avec une boutique sur rue, situés au centre-ville à proximité du bien à évaluer.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile boutique	Surf. Totale	Prix total	Prix/m ² (surf.)	Observation
1	1804P01 2019P05117	279//CV/368// 279//CV/238//	8 RUE GALLERAND	27/08/2019		90	170	14 000	82,35	Immeuble en très mauvais état, boutique en bon état avec une façade sur la rue Foch et une sur la rue Gallerand, à l'étage ancien appartement de 80m ²
2	1804P01 2020P01647	279//CV/254//	9 PL GALLERAND	02/03/2020	1926	72	126	50 000	396,83	Immeuble avec un commerce de boucherie-traiteur sur rue, un sou sol avec chambre froide, au 1 ^{er} étage un ancien appartement de 54m ² et un grenier de 40m ²
3	1804P01 2020P06128	279//CV/256//	7 RUE DU MAL JOFFRE	05/11/2020	1700	45	107	21 500	200,93	Immeuble avec un local commercial en RdC et un ancien appartement de 42m ² , grenier 20m ² aménagé en 2 chambres, une cave de 20m ² accessible par la rue
4	1804P01 2022P12841	279//CV/74//	27 RUE DES CHANGES	14/10/2022	1850	80	204	14 000	68,63	Immeuble d'angle avec une boulangerie au RdC et un ancien appartement à l'étage (44m ²) avec cave et grenier.
									MOYENNE	187,19
									MÉDIANE	141,64

1



Vitrine rue Gallerand

Vitrine Pl du Mal Foch

2



3



4



8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

L

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Il ressort des termes de comparaison retenus un prix moyen de 187€/m².

Éléments de moins-value :

- très mauvais état de l'immeuble,
- absence d'accès à l'étage et au grenier,
- ancienne boutique vide depuis 10ans, à rénover.

S'agissant d'un immeuble en très mauvais état, il sera retenu une valeur basse des termes de comparaison pour les immeubles anciens avec une boutique, soit 69€ HT/m². Un abattement de 30 % sera pratiqué, l'ancien appartement et le grenier n'étant pas accessible.

$$173\text{m}^2 \times 69\text{€/m}^2 - 30\% = 11\,937\text{€} - 30\% = 8\,355\text{€} \text{ arrondi à } 8\,000\text{€}$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **8 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 6 800€.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord (délibération du conseil municipal ou communautaire pour les collectivités territoriales) intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Par ailleurs, une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques
et par délégation,



Martine FRITSCH
Inspectrice des Finances publiques



DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 10 JUIL. 2023

DP23/092 ENVIRONNEMENT - DEPOT DE DECHETS AMIANTES DES PARTICULIERS - CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY ET CTSP CENTRE VEOLIA

Le Président de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Vu le projet de convention avec CTSP Centre Véolia rédigé en conséquence,

Considérant que, dans le cadre de sa compétence collecte et traitement des déchets ménagers, la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry organise l'évacuation des déchets amiantés pour les habitants de son territoire vers la déchetterie professionnelle de CTSP Centre Véolia située ZAC du Vieux Domaine à Vierzon,

Considérant que la convention avec CTSP Centre Véolia est arrivée à échéance et qu'il convient d'établir une nouvelle convention à compter du 1^{er} janvier 2023 pour une durée de 2 ans, reconductible tacitement,

Considérant que les conditions de dépôt et les tarifs sont fixés comme suit :

- Fourniture de kits de protection et conditionnement : 15.00€HT/Kit (TVA 20%, 18€TTC/kit)
- Traitement des déchets amiantés : 350.41€HT/T (TVA 10%, 385.45€TTC)

DECIDE

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

- d'approuver la convention entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la CTSP Centre Véolia pour une durée de 2 ans à compter du 1^{er} janvier 2023, reconductible tacitement,
- de signer ou d'autoriser le Vice-Président en charge de l'Environnement à signer ladite convention, y compris les éventuelles modifications en cours d'exécution,
- d'inscrire les dépenses au budget.

Fait à Vierzon, le 7 juillet 2023

Le Président,



FRANÇOIS DUMON

**Convention fixant les conditions de dépôts de déchets amiantés des particuliers
de la Communauté de Communes Vierzon Sologne Berry à la déchetterie
professionnelle CTSP CENTRE SAS - VEOLIA**

Entre:

La Communauté de Communes « Vierzon Sologne Berry ».

Dont le siège est fixé au 2 rue Blanche Baron - BP 10232 -18100 VIERZON,

Représentée par son Président, M. François DUMON, autorisé par délibération N°DEL20/126 du 9 juillet 2020,

La CTSP CENTRE SAS - VEOLIA.

Sise ZAC du Vieux Domaine - Rue René DUMONT 18100 VIERZON, représentée par son Directeur Général, M. Dominique GOLDBERG,

Préambule

La Communauté de Communes Vierzon Sologne Berry est régulièrement sollicitée par les particuliers de son territoire à la recherche d'une solution pour l'évacuation de déchets amiantés.

Considérant le souhait de la Communauté de Communes de proposer une solution d'évacuation des déchets amiantés conforme à la réglementation à l'ensemble des habitants de son territoire;

Considérant que la déchetterie professionnelle de la CTSP CENTRE - VEOLIA est équipée pour accueillir les déchets amiantés des professionnels;

Considérant la proposition de la CTSP CENTRE - VEOLIA quant à la mise en place d'un partenariat avec la Communauté de Communes pour accueillir les déchets amiantés des particuliers à la déchetterie professionnelle sise ZAC du Vieux Domaine à Vierzon (18100),

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : Objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'accès et d'utilisation de la déchetterie professionnelle de la CTSP CENTRE - VEOLIA par les habitants de la Communauté de Communes Vierzon Sologne Berry pour le dépôt de déchets amiantés, ainsi que les modalités financières liées à cette utilisation.

ARTICLE 2 : Moyens mis à disposition et conditions d'accès à la déchetterie

La CTSP CENTRE - VEOLIA fournira à la Communauté de Communes les kits de protection et conditionnement à remettre aux usagers.

Ce kit sera composé des éléments suivants : combinaison jetable avec cagoule, coutures recouvertes, adhésifs sur rabats menton et fermeture à glissière, passe pouces, élastique taille, poignets et chaussettes intégrées, un masque P3, des gants en nitrile et un emballage pour y déposer les déchets amiantés.

Si le contenant fourni pour l'emballage des déchets amiantés est insuffisant, l'utilisateur devra ensacher ses déchets par ses propres moyens en utilisant des sacs translucides ou du film translucide.

La CTSP CENTRE -VEOLIA autorisera les particuliers de la Communauté de Communes Vierzon Sologne Berry à déposer des déchets amiantés liés à des matériaux inertes sur sa déchetterie sis rue René Dumont - ZAC du Vieux Domaine - 18100 VIERZON.

La nature des déchets amiantés autorisés dans le cadre de cette convention est la suivante : déchets d'amiante liés tels que les ouvrages de maçonnerie en fibrociment - tôles, plaques, ardoises - hors conduits/tuyaux.

Les déchets devront être filmés ou ensachés de façon translucide.

Les dépôts seront autorisés uniquement après inscription auprès des services de la Communauté de Communes, et aux jours et horaires définis par la CTSP CENTRE -VEOLIA: le mardi de 14h à 17h.

Le nombre de dépôt sera limité à 2 par an et par foyer d'un volume maximum de 2 m³ chacun.

L'accès à la déchetterie professionnelle de la CTSP CENTRE -VEOLIA est subordonné au respect des conditions suivantes :

Présentation au gardien par le particulier du formulaire remis par la Communauté de Communes lors de son inscription.

Respect des modalités d'accès et de dépôt en termes d'horaire de fonctionnement, de nature et de volume de déchets déposés sur le site, d'équipement de protection individuelle. Accès limité aux voitures des particuliers qui peuvent être équipées d'une remorque et le cas échéant aux véhicules utilitaires de PTAC inférieur à 3,5 tonnes.

A l'issue du dépôt, pour assurer la traçabilité la CTSP Centre - VEOLIA éditera un BSD au nom de la Communauté de Communes qu'elle joindra au formulaire au nom du particulier et qu'elle lui remettra avec la facture.

ARTICLE 3 : Modalités financières

L'accès à la déchetterie professionnelle de la CTSP CENTRE -VEOLIA est gratuit pour les particuliers. La Communauté de Communes prendra financièrement en charge les prestations suivantes :

- fourniture des kits de protection et conditionnement: 15,00€ HT/kit (TVA 20%) soit 18,00€ TTC
- traitement des déchets amiantés : 350,41 € HT/tonne (TVA 10 %) soit 385,45 € TTC

Le paiement de ces prestations sera mensuel sur présentation d'une facture adressée à la Communauté de Communes.

Cette facture devra être accompagnée des pièces suivantes : relevé d'identité bancaire, bordereau de suivi des déchets, bordereau d'inscription remis par le particulier lors du dépôt ainsi que le ticket de pesée* des déchets amiantés.

*(le ticket de pesée ne pourra pas être fourni pour des dépôts inférieurs à 20kg)

Les prix seront révisés annuellement, à la date anniversaire du contrat, suivant la formule suivante :

$$P = P_0 \times E$$

Avec $E = 0.15 + 0.6 \text{ ICHTE/ICHTE}_0 + 0.05 \text{ G/G}_0 + 0.2 \text{ FSD3/FSD3}_0$

E = coefficient de variation des indices à la date de révision des prix ;

ICHTE = Indice du Coût Horaire du Travail Eau ; assainissement, déchets, dépollution ;

G = dernier indice connu du litre de gasoil au consommateur (TTC), rubrique 1870 T, publié au MTP ;

FSD3 = indice proposé par la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes correspondant aux frais et services divers ;

Avec :

ICHTE₀, G₀ et FSD3₀ : valeurs de l'indice correspondant au mois « zéro » (M0) soit Mars 2022 ;

ICHTE, G, FSD3 : dernières valeurs connues à la date de révision de l'indice.

ARTICLE 4 : Durée

La présente convention est conclue pour une durée de deux ans à compter du 1^{er} janvier 2023. Elle pourra être renouvelée par reconduction tacite, par période de 12 mois, sauf à être dénoncée au moins 3 mois avant la date d'échéance par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'autre partie.

Si au cours de la convention des modifications d'ordre législatif et réglementaire devenaient applicables, elles s'appliqueraient de plein droit à la présente convention.

ARTICLE 5 : Résiliation

D'un commun accord, les parties pourront décider de résilier la présente convention au cours de son exécution par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de 3 mois, sans aucun versement d'indemnités.

ARTICLE 6 : Litige

En cas de litige lié à l'exécution de la présente convention, la juridiction compétente est le tribunal administratif d'Orléans.

ARTICLE 7 : Avenant

Toutes modifications des termes de la présente convention doivent faire l'objet d'un avenant écrit entre les parties conclu dans les mêmes termes et conditions que la présente convention.

Convention établie à Vierzon, le 10 juillet 2023

***Pour la Communauté de Communes
Vierzon Sologne Berry***

Le Président



***Pour La CTSP CENTRE SAS-
VEOLIA***

Le Directeur Général,

C.T.S.P. CENTRE

**147 Route des Quatre Vents
18000 BOURGES
Tél. : 02 48 24 28 84 - Fax : 02 48 65 91 31**

**Dominique
GOLDBERG**

Signature
numérique de
Dominique
GOLDBERG
Date : 2023.07.10
10:19:21 +02'00'



DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 10 JUL. 2023

**DP23/093 PETITE ENFANCE, ENFANCE, JEUNESSE – RELAIS PETITE ENFANCE SITUÉ A FOËCY
CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE FINANCEMENT AVEC LA CAISSE D'ALLOCATIONS
FAMILIALES DU CHER**

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L5211-2 et L5211-10,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de Communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifié par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n° 2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération n° DEL20/133 du 9 juillet 2020 portant délégation d'attribution du Conseil Communautaire au Président,

Vu la délibération n° DEL22/219 du 1^{er} décembre 2022 portant approbation de la Convention Territoriale Globale (CTG) entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la Caisse d'Allocations Familiales du Cher,

Considérant que le Relais Petite Enfance sis à Foëcy, 6 rue Gaston Cornavin est un lieu d'information, de rencontre et d'échange au service des parents, des assistants maternels, et le cas échéant, des professionnels de la garde d'enfant à domicile,

Considérant la Convention d'Objectifs et de Financement proposée par la Caisse d'Allocations Familiales du Cher définit et encadre les modalités d'intervention et de versement de la subvention dite prestation de service « Relais Petite Enfance » le Relais Petite Enfance sis à Foëcy, au titre de son activité et le cas échéant pour le financement des missions renforcées et du bonus territoire Ctg (Convention Territoriale Globale)

D É C I D E

- d'approuver la Convention d'Objectifs et de Financement relative à la prestation de service Relais Petite Enfance (RPE) entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la Caisse d'Allocations Familiales du Cher, pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2023,

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

- de signer ou d'autoriser la Vice-Présidente en charge de la Petite Enfance, Enfance, Jeunesse à signer la présente convention, y compris les éventuelles modifications en cours d'exécution,
- d'inscrire la recette au budget.

Fait à Vierzon, le 7 juillet 2023

Le Président,


François DUMON

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

018-200033207-20230707-DP23093-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/07/2023

CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE FINANCEMENT

Convention bipartite



**Prestation de service Relais petite enfance (Rpe)
- Missions renforcées
- Bonus « Territoire Ctg »**

Année : 2023

Gestionnaire : Communauté de communes Vierzon Sologne Berry

Structure : Relais petite enfance

Code pièces – Famille / Type : monter convention /convention

Décembre 2021

Les conditions ci-dessous de la subvention dite prestation de service « Relais petite enfance » (Rpe), et le cas échéant des missions renforcées et du bonus territoire convention territoriale globale (Ctg) constituent la présente convention.

Entre :

Communauté de communes Vierzon Sologne Berry, représentée, par François DUMON, Président, dont le siège est situé au 2 rue Blanche BARON – 18100 VIERZON.

Ci-après désigné « le gestionnaire ».

Et :

La Caisse d'allocations familiales du Cher, représentée par Nathalie THOUVENOT, directrice-adjointe, dont le siège est situé 21 Boulevard de la République – CS 30234 – 18021 BOURGES CEDEX.

Préambule : Les finalités de la politique d'action sociale familiale des Caisses d'allocations familiales

Par leur action sociale, les Caf contribuent au renforcement des liens familiaux, à l'amélioration de la qualité de vie des familles et de leur environnement social, au développement et à l'épanouissement de l'enfant et de l'adolescent, au soutien à l'autonomie du jeune adulte et à la prévention des exclusions.

Au travers de diagnostics partagés, les Caf prennent en compte les besoins des familles et les contributions des partenaires. Les habitants et les usagers sont associés à l'expression des besoins sociaux et à la définition des modalités pour les satisfaire.

La couverture des besoins est recherchée par une implantation prioritaire des équipements sur des territoires qui en sont dépourvus.

L'offre de service doit bénéficier à l'ensemble des familles et accorder une attention particulière aux familles à revenus modestes et celles faisant face au handicap d'un parent ou d'un enfant, notamment au travers d'une politique facilitant leur accès.

Les actions soutenues par les Caf visent à :

- Développer l'offre d'accueil du jeune enfant en luttant contre les inégalités sociales et territoriales et en améliorant son efficience ;
- Accompagner le parcours éducatif des enfants âgés de 3 à 11 ans ;
- Soutenir les jeunes âgés de 12 à 25 ans dans leur parcours d'accès à l'autonomie ;
- Valoriser le rôle des parents et contribuer à prévenir les difficultés rencontrées avec ou par leurs enfants ;
- Contribuer à l'accompagnement social des familles et développer l'animation de la vie sociale.

Article 1 - L'objet de la convention

La présente convention définit et encadre les modalités d'intervention et de versement de la subvention dite prestation de service « Relais petite enfance » pour l'équipement – le service (choix par la Caf....) au titre de son activité et le cas échéant pour le financement des missions renforcées et du bonus territoire Ctg.

Relais Petite Enfance situé au 6 rue Gaston Cornavin – 18500 Foëcy: 0.43 Etp

1.1 - Les objectifs poursuivis par la subvention dite prestation de service « Relais petite enfance » (Rpe)

Le Rpe est un lieu d'information, de rencontre et d'échange au service des parents, des assistants maternels et, le cas échéant, des professionnels de la garde d'enfant à domicile.

Le Rpe est animé par un agent ou plusieurs agents qualifiés. A cet effet, il a 5 missions principales précisées au sein de l'article D.214-9 du Casf :

1. Participer à l'information des candidats potentiels au métier d'assistant maternel selon les orientations définies par le comité départemental des services aux familles ;
2. Offrir aux assistants maternels, et le cas échéant, aux professionnels de la garde d'enfants à domicile un cadre pour échanger sur leurs pratiques professionnelles ainsi que les conseiller pour mettre en œuvre les principes applicables à l'accueil du jeune enfant prévus par la charte nationale d'accueil du jeune enfant, notamment en organisant des temps d'éveil et de socialisation pour les enfants qu'ils accueillent ;
3. Faciliter l'accès à la formation continue des assistants maternels et, le cas échéant, aux professionnels de la garde d'enfants à domicile et les informer sur les possibilités d'évolution professionnelle, sans préjudice des missions spécifiques confiées au service départemental de protection maternelle et infantile ;
4. Assister les assistants maternels dans les démarches à accomplir sur le site monenfant.fr ;
5. Informer les parents ou représentants légaux, sur les modes d'accueil du jeune enfant, individuels et collectifs, présents sur le territoire et les accompagner dans le choix de l'accueil le mieux adapté à leurs besoins en tenant compte des orientations définies le cas échéant, par le comité départemental des services aux familles.

L'ensemble des missions et des exigences de la branche Famille pour le versement de la prestation de service sont déclinées au sein du référentiel national des relais petite enfance.

Les missions des Rpe s'inscrivent en complément des missions du service de protection maternelle et infantile (agrément, formation initiale et suivi des assistants maternels).

L'activité du Rpe doit s'inscrire dans son environnement et prendre appui sur les ressources locales (bibliothèque, ludothèque, établissement d'accueil du jeune enfant, etc.) pour favoriser le décloisonnement entre les modes d'accueil et faciliter les transitions qui marquent le parcours de l'enfant.

Le Rpe s'appuie sur une démarche partenariale pour favoriser le décloisonnement entre les différents modes d'accueil, dans une perspective d'éveil et de socialisation de l'enfant.

1.2 - Les objectifs poursuivis par le financement des missions renforcées

Un financement complémentaire est créé pour les Rpe qui s'engagent dans au moins une des trois missions renforcées décrites ci-après :

➤ Le guichet unique et le traitement des demandes formulées sur le site monenfant.fr

La réalisation de cette mission implique la mise en place d'un « Rpe guichet unique » positionné sur son territoire comme l'unique point d'entrée des familles en matière d'information sur l'ensemble des modes d'accueil.

Dans ce-cadre, la mission du Rpe est :

- De centraliser les demandes d'information des parents et d'assurer un suivi des solutions trouvées par les familles ;
- De constituer l'unique lieu d'information (LINF) référencé sur le site de monenfant.fr pour recevoir l'ensemble des demandes effectuées en ligne par les familles. Il est donc chargé de répondre à l'ensemble de ces demandes en proposant rapidement un rendez-vous aux parents.

La mise en œuvre de cette mission renforcée exige nécessairement l'établissement d'un partenariat, d'une coordination et d'un travail en réseau avec l'ensemble des acteurs locaux.

➤ L'analyse de la pratique

Cette mission renforcée consiste à accentuer la mission d'accompagnement à la professionnalisation et à l'amélioration des pratiques professionnelles en organisant des groupes d'analyse de la pratique à destination des professionnels. Ces temps doivent permettre aux professionnels d'échanger dans un climat de confiance et en toute confidentialité sur des problématiques qu'ils rencontrent au quotidien. Ces ateliers sont animés par un intervenant extérieur spécialisé.

L'organisation de ces séances respecte le cahier des charges suivants :

- La personne chargée d'animer les séances d'analyse des pratiques professionnelles dispose d'une compétence en la matière et n'est pas chargée du suivi des assistants maternels réunis au titre de la compétence d'agrément du conseil départemental ;
- Les séances ne peuvent rassembler des groupes de plus de quinze professionnels ;
- Les participants s'engagent à respecter la confidentialité des échanges ;
- Chaque assistant maternel volontaire bénéficie d'au moins six heures d'analyse de la pratique et d'au moins 3 séances dans l'année.

➤ **La promotion renforcée de l'accueil individuel par la mise en œuvre d'une stratégie de communication**

Cette mission consiste à établir une stratégie pluriannuelle de promotion de l'accueil individuel et de réaliser des actions partenariales ou de communication afin de valoriser le mode d'accueil et le métier d'assistant maternel.

Il est recommandé que le Rpe construise sa stratégie de promotion de l'accueil individuel en lien avec les acteurs locaux et notamment avec l'attache du référent Caf afin de s'assurer de l'éligibilité du projet à cette mission.

1.3 - Les objectifs poursuivis par le bonus territoire Ctg

Le bonus territoire Ctg est une aide complémentaire à la prestation de service « Rpe » versée aux structures soutenues financièrement par une collectivité locale engagée auprès de la Caf dans un projet de territoire au service des familles. Cet engagement se matérialise par la signature d'une convention territoriale globale (Ctg). Issue des financements accordés précédemment au titre du contrat enfance et jeunesse, cette subvention de fonctionnement vise à :

- Maintenir un système favorable au développement des Rpe pour améliorer le maillage territorial ;
- Eviter les phénomènes de sur solvabilisation et permettre un rattrapage pour les Rpe sous financés.

Article 2 - L'éligibilité à la subvention et aux bonus

2.1- L'éligibilité à la subvention dite prestation de service « Relais petite enfance » (Rpe)

⇒ Le financement de tout nouveau Rpe doit répondre aux conditions suivantes :

- Etre en adéquation avec les besoins du territoire et notamment une implantation proche des usagers concernés ;

- Disposer d'un local répondant aux exigences fixées au sein du référentiel national des relais petite enfance ;
- Recruter un agent qualifié attaché à la fonction d'animateur de Rpe ;
- Répondre à un contrat de projet conformément aux objectifs fixés par la branche famille au sein du référentiel national des relais petite enfance.

2.2 - L'éligibilité aux missions renforcées

Afin de pouvoir bénéficier de ce financement, le gestionnaire devra en informer la Caf par tous moyens écrits.

Avec l'accord de la Caf, les Rpe qui s'engagent dans une des trois missions précitées bénéficient d'un bonus forfaitaire de 3000 € s'ajoutant au montant de la prestation de service à 43%.

Le Rpe peut s'engager dans une, deux ou trois missions, s'il le souhaite, mais il ne peut bénéficier qu'une seule fois des 3000 € et l'atteinte de résultats ne sera mesurée que pour une seule mission supplémentaire que le Rpe devra choisir.

2.3 - L'éligibilité au bonus territoire Ctg

Le bonus territoire Ctg est attribué à un équipement remplissant les conditions suivantes :

- Etre éligible à la Pso Rpe ;
- Etre soutenu financièrement par la collectivité territoriale ayant la compétence ;
- Etre situé sur un territoire sur lequel une convention territoriale globale (Ctg) a été signée entre la Caf et la collectivité locale.

Le soutien financier de la collectivité territoriale est matérialisable selon deux modalités :

- Sous forme monétaire (subvention d'équilibre) ;
- En nature par une mise à disposition (locaux, personnel, fluide).

Article 3 - Les modalités de la subvention dite prestation de service « Relais petite enfance » et des bonus

3.1 – Les modalités de calcul de la Ps Rpe

Elle se calcule de la façon suivante :

La Caf verse une prestation de service, à partir d'un prix de revient limité à un plafond fixé annuellement par la Cnaf.

Prix de revient = dépenses de fonctionnement / nombre d'équivalent temps plein du poste d'animateur.

Le montant de la Ps = (prix de revient limité au plafond Cnaf x 43%) x nombre d'équivalent temps plein du poste d'animateur.

3.2 - Les modalités de financement supplémentaire pour les Rpe qui s'investissent dans au moins une des 3 missions renforcées

Des indicateurs de suivi¹ permettant d'évaluer la réalisation de cette mission renforcée sont associés.

Le versement du financement forfaitaire complémentaire de 3000 € est conditionné à la réalisation de l'atteinte de ces objectifs.

3.3 - Les modalités de calcul du bonus territoire Ctg

Offre existante :

Le financement du bonus territoire Ctg est accordé dans la limite de l'offre existante qui s'élève pour l'année de référence de la présente convention à : 0.43 Etp

Le montant forfaitaire² du bonus territoire Ctg par Etp d'animateurs : 13 651.59 € par Etp

Le montant forfaitaire est calculé par la Caf à partir du montant total de la Psej³ de N-1 au titre du Cej (Ram) /Nombre d'Etp du poste d'animateur soutenus par la collectivité et bénéficiant de la Ps Rpe et Psej (Ram) sur le territoire de compétence donné.

Le bonus territoire Ctg est plafonné de telle sorte que la somme des subventions de fonctionnement sur fonds nationaux (Pso , missions supplémentaires, bonus territoire Ctg Rpe et fonds publics et territoires) ne dépasse pas 80% des charges du Rpe. En cas de dépassement, l'écrêtement se fera uniquement sur le montant du bonus territoire Ctg.

Offre nouvelle :

¹ Tel que défini par la Cnaf

² Un financement minimum est garanti.

³ Le montant de référence est la charge à payer comptabilisée pour la dernière année du Cej

Le montant forfaitaire national pour tout nouveau Etp d'animateur développée au-delà de l'offre existante dans un Rpe relève d'un barème national⁴ publié par la Cnaf.

Le montant du bonus territoire Ctg s'établit donc ainsi :

Nombre d'etp déclaré par le partenaire plafonné à l'existant	X	Montant forfaitaire / Etp de l'offre existante	+	Nombre de Nouveaux etp	X	Barème nouvel etp Rpe
--	---	---	---	---------------------------	---	--------------------------

Le bonus territoire Ctg est calculé sur la base d'Etp réel du poste d'animateur.

3.4 – Le versement de la Ps « Rpe »

Le paiement par la Caf est effectué en fonction des pièces justificatives détaillées dans l'article 5 et suivants de la présente convention, produites au plus tard *le 30 juin* de l'année qui suit l'année du droit (N) examiné.

En tout état de cause, l'absence de fourniture de justificatifs au *30 juin* peut entraîner la récupération des montants versés et le non-versement du solde. Après le 31 décembre de l'année qui suit l'année du droit (N) examiné aucun versement ne pourra être effectué au titre de N.

Le versement de la subvention dite prestation de service Relais petite enfance (Rpe) est effectué sous réserve des disponibilités de crédits et de la production des justificatifs précisés à l'article 5.

Concernant le versement d'acompte relatifs à la Ps Rpe, la Caf versera :

- *un 1^{er} acompte de 40% du montant du droit prévisionnel N à la transmission des données prévisionnelles, avant la transmission des données définitives de N-1;*
- *un 2^{ème} acompte de façon à ce que la somme des acomptes versés en N ne dépasse pas 70% du droit prévisionnel, après la transmission des données définitives de N-1.*

.....

3.5 – Le versement du complément associé à la réalisation d'une mission renforcée

⁴ Tel que défini par la Cnaf

Le versement d'un acompte en cours d'année sur le bonus est possible, limité à 70 % maximum du droit prévisionnel

Le Rpe s'engage dans au moins une des missions renforcées telle que définie ci-dessus.

Le versement du financement forfaitaire complémentaire de 3000 € est conditionné à la réalisation d'au moins une des missions renforcées, de l'atteinte des objectifs définis et de la fourniture des pièces justificatives détaillées en son article 5 et suivants : « Les pièces justificatives relatives au gestionnaire et nécessaires au versement du financement supplémentaire ».

Le versement de la Ps Rpe et des missions renforcées est effectué sous réserves des disponibilités de crédits.

3.6 – Le versement du bonus territoire Ctg

Le versement d'un acompte en cours d'année sur le bonus est possible, limité à 70 % maximum du droit prévisionnel.

Le calcul et le versement du bonus territoire Ctg s'effectuent au moment du calcul de la prestation de service Rpe à partir des mêmes déclarations de données.

Il ne pourra donc être versé qu'une fois les données d'activité connues. Il reste conditionné au maintien du cofinancement de la collectivité locale compétente signataire de la Ctg, vérifié à partir des données du compte de résultat.

Une notification de versement des montants des subventions versées au titre du bonus territoire Ctg sera adressée au gestionnaire et une notification d'information à la collectivité compétente par la Caf permettant la lisibilité et la visibilité de l'intervention des Caf sur le territoire concerné.

Article 4 - Les engagements du gestionnaire

4.1 - Au regard de l'activité du service

Concernant les mouvements de personnel en charge des activités, le conseil d'administration de la Caf doit être tenu informé de :

- Modification substantielle de fonctionnement et/ou du projet initial du relais (pour validation des modifications).

4.2 - Au regard du public

Le gestionnaire s'engage à offrir des services et/ou des activités :

- Ouvertes à tous les publics ;
- Sur la base du volontariat pour la participation des professionnels ;

- En respectant les principes d'égalité de traitement et de gratuité ;
- En respectant les principes de neutralité dans la mise en relation de l'offre et de la demande d'accueil et dans la relation employeurs/salariés.

Le gestionnaire met en œuvre un projet éducatif et/ou social de qualité, avec un personnel qualifié et un encadrement adapté.

Le gestionnaire s'engage à informer la Caf de tout changement apporté dans :

- Le règlement intérieur ou de fonctionnement de l'équipement ou service ;
- L'activité de l'équipement ou service (installation, organisation, fonctionnement, gestion, axes d'intervention) ;
- Les prévisions budgétaires intervenant en cours d'année (augmentation ou diminution des recettes et dépenses).

Le gestionnaire est conscient de la nécessité d'une certaine neutralité pour le fonctionnement de son service, et en conséquence, il s'engage à ne pas avoir vocation essentielle de diffusion philosophique, politique, syndicale ou confessionnelle et à ne pas exercer de pratique sectaire.

De plus, le gestionnaire s'engage à respecter « La Charte de la Laïcité de la branche Famille avec ses partenaires », adoptée par le Conseil d'Administration de la Caisse Nationale des Allocations Familiales le 1er Septembre 2015 et intégrée à la présente convention.

4.3 - Au regard des transmissions des données à la Caf

Le gestionnaire s'engage à transmettre les données financières et d'activités de façon dématérialisée via un service mis à disposition sur un espace sécurisé du « Caf.fr », après la signature d'une convention d'utilisation spécifique. Cette transmission s'effectue après l'attribution de trois « rôles » :

- Fournisseur de données d'activité ;
- Fournisseur de données financières ;
- Approbateur.

4.4 - Au regard du site Internet de la Cnaf « monenfant.fr »

Le gestionnaire s'engage à faire figurer la présentation de la structure, ses coordonnées, les conditions ou les règles d'admission, les conditions spécifiques s'il y a lieu, sur le site Internet de la Cnaf « monenfant.fr », propriété de la Caisse nationale des Allocations familiales.

Le gestionnaire s'engage à :

- Fournir toutes les informations précitées dans le présent article et recueillis via la fiche de référencement annexée à la présente convention pour une mise en ligne initiale de ces données par la Caf sur ledit site Internet ;
- Signaler dans les meilleurs délais à la Caf tous changements ou toutes modifications qui affecteraient les informations mises en ligne sur ledit site Internet.

Dans le cas où celui-ci a signé une convention d'habilitation " monenfant.fr » avec la Caf, l'autorisant à mettre à jour sur le site les informations relatives à la (aux) structure (s) dont il assure la gestion, le gestionnaire s'engage à effectuer lui-même tous changements ou modifications qui affecteraient les informations mises en ligne sur le dit- site Internet.

4.5 - Au regard de la communication

Le gestionnaire s'engage à faire mention de l'aide apportée par la Caf sur le lieu principal de réalisation du service, dans les informations et documents administratifs destinés aux familles et dans toutes les interventions, déclarations publiques, communiqués, publications, affiches, (y compris site Internet et réseaux sociaux dédiés) visant le service couvert par la présente convention.

4.6 - Au regard des obligations légales et réglementaires

Le gestionnaire s'engage au respect sur toute la durée de la convention, des dispositions légales et réglementaires notamment en matière :

- D'agrément, de conditions d'ouverture, de création de service, d'hygiène, de sécurité et d'accueil du public ;
- De droit du travail ;
- De règlement des cotisations Urssaf, d'assurances, de recours à un commissaire aux comptes ;
- De procédure de redressement judiciaire, cessation d'activité, dépôt de bilan, etc.

Il s'engage à informer la Caf de tout changement apporté dans les statuts (*ne concerne pas les collectivités territoriales*).

Article 5 - Les pièces justificatives

Le gestionnaire s'engage, pour toute la durée de la convention, à produire, dans les délais impartis, les pièces justificatives qui sont détaillées au titre des présentes conditions.

Le gestionnaire est garant de la qualité et de la sincérité des pièces justificatives.

Les justificatifs peuvent être fournis indifféremment sous forme d'originaux, de photocopies, de télécopies, de courriels, de fichiers électroniques, sauf demande expresse de la Caf.

Le gestionnaire s'engage à conserver l'ensemble des pièces comptables, financières et administratives pendant la durée légale de leur conservation, pendant laquelle ces pièces peuvent être sollicitées par la Caisse d'Allocations familiales et à les mettre à disposition en cas de contrôle sur place.

Certaines de ces pièces justificatives comportent des données à caractère personnel relatives à des personnels du gestionnaire (diplôme, contrat de travail, attestation de formation, bulletins de salaire, etc.). Le gestionnaire assure la bonne information des personnes concernées au titre du Règlement général de protection des données. Le droit d'accès prévu par l'article 15 du Rgpd s'exerce par courrier postal signé, accompagné d'une preuve d'identité, au Directeur de la Caf

avec laquelle la convention a été signée de la communication de ces données personnelles à la Caf.

Le versement de la subvention dite prestation de service « Rpe » et du financement supplémentaire correspondant aux missions renforcées s'effectue sur la production des pièces justificatives selon les dispositions précisées ci-après.

5.1 - Les pièces justificatives relatives au gestionnaire et nécessaires à la signature de la convention

Associations – Mutuelles- Comité d'entreprise

Nature de l'élément justifié	Justificatifs à fournir pour la signature de la première convention	Justificatifs à fournir pour la signature du renouvellement de la convention
Existence légale	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les associations : récépissé de déclaration en Préfecture. - Pour les mutuelles : récépissé de demande d'immatriculation au registre national des mutuelles. - Pour les comités d'entreprises : procès-verbal des dernières élections constitutives 	Attestation de non-changement de situation
Vocation	- Numéro SIREN / SIRET - Statuts datés et signés	
Destinataire du paiement	- Relevé d'identité bancaire, postal, Bic, Iban, ou caisse d'épargne du bénéficiaire de l'aide, ou du bénéficiaire de la cession de créance (loi Dailly).	
Capacité du contractant	- Liste datée des membres du conseil d'administration et du bureau	Liste datée des membres du conseil d'administration et du bureau
Pérennité	- Compte de résultat et bilan (ou éléments de bilan) relatifs à l'année précédant la demande (si l'entreprise existait en N-1)	

Collectivités territoriales – Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI)

Nature de l'élément justifié	Justificatifs à fournir pour la signature de la première convention	Justificatifs à fournir pour la signature du renouvellement de la convention
Existence légale	<ul style="list-style-type: none"> - Arrêté préfectoral portant création d'un EPCI et détaillant le champ de compétence - Numéro SIREN / SIRET 	Attestation de non-changement de situation

Vocation	- Statuts pour les établissements publics de coopération intercommunale (détaillant les champs de compétence)	
Destinataire du paiement	- Relevé d'identité bancaire, postal	

Entreprises – groupements d'entreprises

Nature de l'élément justifié	Justificatifs à fournir pour la signature de la première convention	Justificatifs à fournir pour la signature du renouvellement de la convention
Vocation	- Statut attestant que l'activité non lucrative est bien prévue (principe de spécialité) nécessité d'un accord des gestionnaires	Attestation de non-changement de situation
Destinataire du paiement	- Relevé d'identité bancaire, postal, IBAN ou caisse d'épargne du bénéficiaire de l'aide, ou du bénéficiaire de la cession de créance (loi Dailly).	
Existence légale	- Numéro SIREN / SIRET	- Extrait Kbis du registre du commerce délivré par le greffier du Tribunal de commerce, datant de moins de 3 mois
	- Extrait Kbis du registre du commerce délivré par le greffier du Tribunal de commerce, datant de moins de 3 mois	
Pérennité	- Compte de résultat et bilan (ou éléments de bilan) relatifs à l'année précédant la demande (si l'entreprise existait en N-1) dédié à l'activité	
	- Attestation du commissaire aux comptes de séparation de la comptabilité pour l'activité « Relais petite enfance »	- Attestation du commissaire aux comptes de séparation de la comptabilité pour l'activité « Relais petite enfance »
	- Attestation sur l'honneur du dirigeant de non-redistribution des excédents d'exploitation	- Attestation sur l'honneur du dirigeant de non-redistribution des excédents d'exploitation

5.2 - L'engagement du gestionnaire quant aux pièces justificatives nécessaires à la signature de la convention

Nature de l'élément justifié	Justificatifs à fournir pour la signature de la première convention	Justificatifs à fournir pour la signature du renouvellement de la convention
Qualité du projet	Projet de fonctionnement	Projet de fonctionnement.

Activité/Personnel	Etat nominatif du personnel (qualification, et temps de travail dédié au Rpe)	Etat nominatif du personnel (qualification, et temps de travail dédié au Rpe)
Contrat de concession	En cas de contrat de concession, ou de marché public.	En cas de contrat de concession, ou de marché public.
Fiche de référencement « monenfant.fr »	Imprimé type recueil de données	Imprimé type recueil de données

5.3 - Les pièces justificatives relatives au gestionnaire et nécessaires au paiement de la subvention dite prestation de service Rpe

Nature de l'élément justifié	Pour chaque année (N) de la convention : justificatifs nécessaires au paiement d'un acompte	Pour chaque année (N) de la convention : justificatifs nécessaires au paiement du droit définitif
Eléments financiers	Budget prévisionnel N. <i>Acompte versé sous réserve de la présence à la Caf du compte de résultat N-1 ou N-2.</i>	Compte de résultat N.
Activité	Nombre prévisionnel d'équivalent temps plein par poste d'animateur	Nombre réel d'équivalent temps plein par poste d'animateur
		Bilan annuel

5.4 - Les pièces justificatives relatives au gestionnaire et nécessaires au paiement du financement supplémentaire

Nature de l'élément justifié	
Activité	Bilan annuel et indicateurs de suivi permettant d'évaluer la réalisation des missions.

Au regard de la tenue de la comptabilité : si le gestionnaire a plusieurs activités, il présente un budget spécifique au service au projet « Relais petite enfance » mis en œuvre.

Le gestionnaire s'engage à tenir une comptabilité générale et une comptabilité analytique distinguant chaque activité et à valoriser les contributions à titre gratuit (locaux, personnels...). La valorisation du bénévolat, n'est pas incluse dans l'assiette de calcul de la prestation de service.

Le gestionnaire s'engage à produire un état descriptif des biens meubles et immeubles mis à disposition avec indication de l'origine, des conditions juridiques d'occupation des locaux, du montant des loyers et charges locatives supportées.

Article 6 - Les engagements de la Caisse d'allocations familiales

La signature de la présente convention est conditionnée à la validation préalable du projet de fonctionnement du Rpe par le conseil d'administration ou par une instance délégataire de la Caf.

La Caf adresse également le(s) formulaire(s) dématérialisé(s) permettant de compléter les données nécessaires à l'étude du droit de la Ps « Rpe » des missions renforcées le cas échéant et du bonus territoire Ctg.

Les données à caractère personnel communiqués par le gestionnaire sont traitées par la Caf conformément au Règlement Général de protection des données (Rgpd).

Elles sont accessibles uniquement aux personnes habilitées dans la stricte limite de leurs missions.

Elles sont conservées au maximum six ans après leur utilisation ou de l'extinction de la convention liant la Caf au gestionnaire ou jusqu'à l'intervention d'une décision définitive en cas de contentieux, au titre des obligations qui pèsent sur le directeur comptable et financier national (article L 122-3 du code de la sécurité sociale).

Article 7 - L'évaluation et le contrôle

7.1 - Le suivi des engagements et évaluation des actions

La Caf et le gestionnaire conviennent conjointement des modalités de suivi des engagements.

Le gestionnaire, en concertation avec la Caf, peut procéder à des enquêtes de satisfaction auprès des bénéficiaires de l'équipement ou du service, qu'il transmet à la Caf.

L'évaluation des conditions de réalisation des actions auxquelles la Caf a apporté son concours, sur un plan qualitatif comme quantitatif, est réalisée dans les conditions définies d'un commun accord entre la Caf et le gestionnaire.

L'évaluation porte notamment sur :

- La conformité des résultats au regard des objectifs mentionnés de la présente convention ;
- L'impact des actions ou des interventions, s'il y a lieu, au regard de leur utilité sociale ou de l'intérêt général ;
- Les prolongements susceptibles d'être apportés à la convention, y compris la conclusion

- d'une nouvelle convention ;
- L'atteinte des objectifs fixés sur les missions supplémentaires le cas échéant.

7.2 – Le contrôle de l'activité financée dans le cadre de cette convention

Le gestionnaire doit pouvoir justifier, auprès de la Caf, de l'emploi des fonds reçus.

La Caf, avec le concours éventuel de la Cnaf et/ou d'autres Caf, procède à des contrôles sur pièces et/ou sur place, pour l'ensemble des exercices couverts par cette convention, afin de vérifier la justification des dépenses effectuées au titre de la présente convention, sans que le gestionnaire ne puisse s'y opposer. Les contrôles peuvent être réalisés par sondage et les résultats extrapolés.

Le gestionnaire s'engage à mettre à la disposition de la Caf et le cas échéant de la Cnaf, tous les documents nécessaires à ces contrôles, notamment livres, factures, documents comptables, registres des présences, ressources des familles, agrément, organigramme, état du personnel, contrats de travail, rapports d'activité, et tout document justifiant du soutien financier de la collectivité territoriale ayant la compétence (à titre d'exemple : en cas d'attribution monétaire la délibération du conseil municipal ou communautaire etc...). La Caf peut être amenée à prendre contact avec des tiers, afin de vérifier l'exactitude des données sur lesquelles est basé le calcul de l'aide octroyée. Il peut en être ainsi par exemple pour les frais de siège.

Le système d'information pourra également faire l'objet de vérifications, afin de s'assurer de la fiabilité des données transmises.

Le contrôle est réalisé dans le cadre d'une procédure contradictoire. Il peut entraîner une régularisation, la récupération de tout ou partie des sommes versées ou le versement d'un rappel.

Le refus de communication de justificatifs, ou tout autre document entraîne la suppression du financement de la Caf, et la récupération des sommes versées non justifiées.

Certaines de ces pièces justificatives comportent des données à caractère personnel relatives à des personnels du gestionnaire. Ce dernier assure la bonne information des personnes concernées au titre du Règlement Général de Protection des Données (RGPD).

Article 8 - La durée et la révision des termes de la convention

La présente convention de financement est conclue du 01/01/2023 au 31/12/2023

Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention définie d'un commun accord entre les parties fera l'objet d'un avenant.

Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis dans cette convention

Article 9 – La fin de la convention

- Résiliation de plein droit avec mise en demeure

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

Les infractions par le gestionnaire aux lois et règlements en vigueur entraîneront la résiliation de plein droit de la présente convention par la Caf, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations légales ou réglementaires en vigueur et restée infructueuse.

- Résiliation de plein droit sans mise en demeure

La présente convention sera résiliée de plein droit par la Caf, sans qu'il soit de besoin de procéder à une mise en demeure ou de remplir de formalité judiciaire, en cas de :

- Constatation d'usage des fonds versés par la Caf non conforme à leur destination ;
- Modification d'un des termes de la présente convention sans la signature d'un avenant tel qu'indiqué à l'article « la durée et la révision des termes » ci-dessus.

- Résiliation par consentement mutuel

La présente convention peut être dénoncée par l'une ou l'autre des parties moyennant un délai de prévenance de 6 mois.

- Effets de la résiliation

La résiliation de la présente convention entraînera l'arrêt immédiat des versements.

La résiliation interviendra sans préjudice de tous autres droits et de tous dommages et intérêts.

Article 10 - Les recours

- Recours amiable

La prestation de service « Relais petite enfance », le financement des missions renforcées et le bonus territoire Ctg étant des subventions; Monsieur ou Madame le (la) directeur (rice) de la Caf

est compétent pour connaître des recours amiables en cas de différend ou litige né de l'exécution de la présente convention.

- **Recours contentieux**

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal administratif dont relève la Caf.

Les parties à la présente convention s'engagent à se conformer à l'ensemble des dispositions constitutives de celle-ci.

Il est établi un original de la présente convention pour chacun des signataires

Fait à Bourges

Le 2 janvier 2023,

En 2 exemplaires

La Caf du Cher

**Communauté de communes Vierzon
Sologne Berry**

**Nathalie THOUVENOT
Directrice-adjointe**


**François DUMON
Président**

Charte de la laïcité de la branche Famille avec ses partenaires



PRÉAMBULE

La branche Famille et ses partenaires, considérant que l'égoïsme de l'autre, les injustices sociales et économiques et le non-respect de la dignité de la personne sont le contraire des tensions et repis identitaires, s'engageant par la présente charte à respecter les principes de la laïcité tels qu'ils résultent de l'histoire et des lois de la République.

Après l'indépendance des guerres de religion, à la suite des Lumières et de la Révolution française, avec les lois scolaires de la fin du XIX^e siècle, avec la loi du 9 décembre 1906 de « Séparation des Églises et de l'État », la laïcité garantit tout d'abord la liberté de conscience, dont les pratiques et manifestations sociales sont encadrées par l'ordre public. Elle vise à concilier liberté, égalité et fraternité en vue de la concorde entre les citoyens. Elle participe du principe d'universalité qui fonde aussi la Sécurité sociale et a acquis, avec le préambule de 1944, valeur constitutionnelle. L'article 1^{er} de la Constitution du 4 octobre 1958 dispose d'ailleurs que « La France est une République indivisible, laïque, démocratique et sociale. Elle assure l'égalité devant la loi de tous

les citoyens sans distinction d'origine, de race ou de religion. Elle respecte toutes les croyances ».

L'idéal de paix civile qu'elle poursuit ne sera réalisé qu'à la condition de s'en donner les ressources, humaines, juridiques et financières, tant pour les familles, qu'entre les générations, ou dans les institutions. À cet égard, la branche Famille et ses partenaires s'engageant à ne dénier des moyens nécessaires à une mise en œuvre bien comprise et attentionnée de la laïcité. Cela se fera avec et pour les familles et les personnes vivant sur le sol de la République quelles que soient leur origine, leur nationalité, leur croyance.

Depuis soixante-dix ans, la Sécurité Sociale incarne aussi ces valeurs d'universalité, de solidarité et d'égalité. La branche Famille et ses partenaires tiennent par la présente charte à réaffirmer le principe de laïcité en devenant attentifs aux pratiques de tous, en vue de promouvoir une laïcité bien comprise et bien attentionnée. Élaborée avec eux, cette charte s'adresse aux partenaires, mais tout autant aux allocataires qu'aux salariés de la branche Famille.

ARTICLE 1 LA LAÏCITÉ EST UNE RÉFÉRENCE COMMUNE

La laïcité est une référence commune à la branche Famille et ses partenaires. Il s'agit de promouvoir des liens familiaux et sociaux positifs et de développer des relations de solidarité entre et au sein des générations.

ARTICLE 2 LA LAÏCITÉ EST LE SOCLE DE LA CITOYENNETÉ

La laïcité est le socle de la citoyenneté républicaine, qui promeut la cohésion sociale et la solidarité dans le respect du pluralisme des convictions et de la diversité des cultures. Elle a pour vocation l'intérêt général.

ARTICLE 3 LA LAÏCITÉ EST GARANTE DE LA LIBERTÉ DE CONSCIENCE

La laïcité a pour principe la liberté de conscience. Son exercice et sa manifestation sont libres dans le respect de l'ordre public établi par la loi.

ARTICLE 4 LA LAÏCITÉ CONTRIBUE À LA DIGNITÉ DE LA PERSONNE ET À L'ÉGALITÉ D'ACCÈS AUX DROITS

La laïcité contribue à la dignité des personnes à l'égalité entre les femmes et les hommes à l'accès aux droits et au traitement égal de toutes et de tous. Elle reconnaît la liberté de croire et de ne pas croire. La laïcité implique le rejet de toute violence et de toute discrimination raciale, culturelle, sociale et religieuse.

ARTICLE 5 LA LAÏCITÉ GARANTIT LE LIBRE ARBITRE ET PROTÈGE DU PROSÉLYTISME

La laïcité offre à chacune et à chacun les conditions d'exercice de son libre arbitre et de la citoyenneté. Elle protège de toute forme de prosélytisme qui empêcherait chacune et chacun de faire ses propres choix.

ARTICLE 6 LA BRANCHE FAMILLE RESPECTE L'OBLIGATION DE NEUTRALITÉ DES SERVICES PUBLICS

La laïcité implique pour les collaborateurs et administrateurs de la branche Famille, en tant que participant à la gestion du service public, une stricte obligation de neutralité ainsi que d'impartialité. Les salariés ne doivent pas manifester leurs convictions philosophiques, politiques ou religieuses. Nul salarié ne peut notamment se prévaloir de ses convictions pour refuser d'accomplir une tâche. Par ailleurs, nul usager ne peut être exclu de l'accès au service public en raison de ses convictions et de leur expression, des lors qu'il ne perturbe pas le bon fonctionnement du service et respecte l'ordre public établi par la loi.

ARTICLE 7 LES PARTENAIRES DE LA BRANCHE FAMILLE SONT ACTEURS DE LA LAÏCITÉ

Les règles de vie et l'organisation des espaces et temps d'activités des partenaires sont respectueux du principe de laïcité en tant qu'il garantit la liberté de conscience.

Ces règles peuvent être précisées dans le règlement intérieur. Pour les salariés et bénévoles, tout prosélytisme est prosaïte et les restrictions au port de signes ou tenues manifestant une appartenance religieuse sont possibles si elles sont justifiées par la nature de la tâche à accomplir et proportionnées au but recherché.

ARTICLE 8 AGIR POUR UNE LAÏCITÉ BIEN ATTENTIONNÉE

La laïcité s'apprend et se vit sur les territoires selon les réalités de terrain, par des attitudes et manières d'être les uns avec les autres. Ces attitudes partagées et à encourager sont : l'accueil, l'écoute, la bienveillance, le dialogue, le respect mutuel, la coopération et la considération. Ainsi, avec et pour les familles, la laïcité est le terreau d'une société plus juste et plus fraternelle, porteuse de sens pour les générations futures.

ARTICLE 9 AGIR POUR UNE LAÏCITÉ BIEN PARTAGÉE

La compréhension et l'appropriation de la laïcité sont permises par la mise en œuvre de temps d'information, de formations, la création d'outils et de lieux adaptés. Elle est prise en compte dans les relations entre la branche Famille et ses partenaires. La laïcité, en tant qu'elle garantit l'impartialité vis-à-vis des usagers et l'accueil de tous sans aucune discrimination, est prise en considération dans l'ensemble des relations de la branche Famille avec ses partenaires. Elle fait l'objet d'un suivi et d'un accompagnement conjoints.





DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 11 JUIL. 2023

DP23/094 **CAMPUS NUMERIQUE – B3 - MISE A DISPOSITION DE LOCAUX, SIS RUE DE LA SOCIETE FRANÇAISE A VIERZON – BAIL COMMERCIAL ENTRE L'ASSOCIATION DE GESTION DU CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS DU CENTRE (AG-CNAM-CENTRE) ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY**

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 2241-1 et L. 5211-10,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Vu le projet de bail et les plans annexés,

Considérant que le Conservatoire national des arts et métiers (Le Cnam) est un grand établissement public de l'État, à caractère scientifique, culturel et professionnel,

Considérant que le Cnam, placé sous la tutelle du ministère chargé de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation, remplit trois missions fondamentales :

- La formation tout au long de la vie,
- La recherche technologique et l'innovation,
- La diffusion de la culture scientifique et technique.

Considérant que le Cnam constitue un formidable outil au service du développement des actifs (salariés et demandeurs d'emploi), des entreprises, des territoires et de l'emploi,

Considérant que l'Association de gestion du Conservatoire National des Arts et métiers du Centre (AG-CNAM-CENTRE) ayant son siège social, 21bis rue Eugène Vignat à Orléans (45000) a fait part à la Communauté de communes de son souhait de louer une partie des locaux du Campus numérique, sis Rue de la Société Française, Site de l'îlot B3 de la Société Française à VIERZON (18100) pour y relocaliser et développer son activité,

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

Considérant que les locaux à usage de bureaux ont une d'une surface plancher d'environ 217 m²,

Considérant que la Communauté de communes se propose d'établir un bail commercial avec l'Association de gestion du Conservatoire National des Arts et métiers du Centre (AG-CNAM-CENTRE) pour une durée de 9 année entière et consécutive, qui commenceront à courir le 1^{er} août 2023 pour se terminer le 31 juillet 2032,

Considérant que l'association AG-CNAM-CENTRE n'est pas assujettie à la TVA,

Considérant que la Communauté de communes percevra un loyer annuel de 5064 € net, soit 422 € net par mois, que le preneur s'oblige à payer mensuellement et d'avance auprès du Bailleur,

DÉCIDE

- d'approuver le bail commercial prenant effet le 1^{er} août 2023 avec pour échéance le 31 juillet 2032 passé entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et l'Association de gestion du Conservatoire National des Arts et métiers du Centre (AG-CNAM-CENTRE), pour la location de bureaux pour superficie d'environ 217 m² moyennant montant un loyer annuel de 5064 € net soit 422 € net par mois,
- de signer ou d'autoriser le Vice-Président en charge du Développement Economique à signer ledit bail commercial ainsi que tout acte nécessaire à son évolution,
- d'inscrire la recette au budget de l'exercice.

Fait à Vierzon, le 11 juillet 2023

Le Président,


Francis DUMON

COMMUNAUTE DE COMMUNES
VIERZON
Sologne

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY, ayant son siège social, sis 2 rue Blanche Baron – 18100 Vierzon, identifiée sous le numéro SIREN 200 090 561, et représentée par son Président **Monsieur François DUMON**, agissant es qualités par Décision de Président n° DP23/094 du 11 juillet 2023,

Ci-après désignée par les mots « **LE BAILLEUR** »

D'une part,

ET :

L'Association de gestion du Conservatoire National des Arts et Métiers du Centre (AG-CNAM-CENTRE), ayant son siège sis 21bis rue Eugène Vignat à Orléans (45000), déclarée en Préfecture du Loiret sous le numéro W45200688 en date du 20 juin 2011, représentée par **Monsieur Alain de CORSON**, Président agissant es qualités,

Ci-après désignée par les mots « **LE PRENEUR** »

D'autre part,

Ensemble dénommées par les mots « **LES PARTIES** »

Le présent bail est régi par les articles L145-1 à L145-60, R145-1 à R145-11, R145-20 à R145-33 et D145-12 à D145-19 du Code de commerce et par les articles non abrogés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents.

Article 1 : OBJET

Le **BAILLEUR** donne par les présentes à bail commercial au **PRENEUR**, les locaux dont la désignation suit.

Article 2 : DESIGNATION

Le présent bail commercial est conclu pour des locaux de bureaux, dans des bâtiments à structure métallique de type Eiffel sur 3 travées réhabilités et situées Rue de la Société Française à VIERZON (18100), Site de l'îlot B3 de la Société Française et cadastré section DT n°467 (voir **Annexe 1** : plan cadastral) d'une surface plancher d'environ 217 m² (voir **Annexe 2** : plan des locaux).

Ledit local est pris à bail tel qu'il existe sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le **PRENEUR** déclarant les parfaitement connaître, pour les avoir visités.

Article 3 : ETAT DES LIEUX LOUES – INVENTAIRE DES CHARGES ET TRAVAUX

Le **PRENEUR** prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvaient au moment de l'entrée dans les locaux.

3.1 Etat des lieux :

Un état des lieux contradictoire sera dressé lors de cette prise de possession (**Annexe 3**). Un nouvel état des lieux contradictoire sera établi le jour de la sortie du **PRENEUR**, en même temps que seront remises les clés des locaux, et ce, pour la restitution des locaux.

3.2 Inventaire des charges locatives et impôts :

Un inventaire détaillé et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances liées au présent bail, précisant leur répartition entre **LES PARTIES**, et établi notamment dans le respect de l'article R.145-35 du Code de commerce, est demeuré ci annexé. (**Annexe 4**).

Conformément aux dispositions de l'article R.145-36 du Code de commerce, le **BAILLEUR** s'engage à adresser chaque année dans le délai réglementaire un état récapitulatif des éléments inventoriés et à informer le **PRENEUR** de toute charge locative ou impôt nouveau. Cet état doit être communiqué au **PRENEUR** au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

3.3 Etat des travaux :

Le **BAILLEUR** a transmis au **PRENEUR** un état prévisionnel des travaux, avec prévision de budget, qu'il veut réaliser dans les trois années à venir, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux déjà effectués et de leur coût les trois dernières années, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé (**Annexe 5**).

Le **BAILLEUR** s'engage à transmettre au **PRENEUR**, tous les trois ans et dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux et un état récapitulatif des travaux.

Par ailleurs, le **BAILLEUR** est tenu de communiquer au **PRENEUR**, à sa demande, tout document justifiant le montant de ces travaux.

Article 4 : DESTINATION

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être exclusivement consacrés par le **PRENEUR** à une exploitation strictement conforme au plan d'occupation des sols de la zone, sans toutefois faire concurrence à une activité similaire déjà installée.

Article 5 : DUREE ET DENONCIATION

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir le **01 août 2023** pour se terminer le **31 juillet 2032**.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce :

- Le **PRENEUR** aura la faculté de donner congé à expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.
- Le **BAILLEUR** aura la faculté de donner congé six mois à l'avance, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de commerce, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-18 du Code de commerce, le **PRENEUR** dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son acceptation, ou saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L.145-58 du Code de commerce.

Article 6 : RENOUELEMENT

Conformément aux dispositions des articles L.145-8 à L.145-12 du Code de commerce, le **PRENEUR** bénéficie du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du présent bail.

Le droit au renouvellement du présent bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux. Le fonds transformé, le cas échéant, dans les conditions prévues à la section 8 « Déspécialisation » du chapitre V relatif au bail commercial, doit, sauf motifs légitimes, avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa prolongation telle qu'elle est prévue à l'article L145-9 du Code de commerce, cette dernière date étant soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande.

Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du Code civil, le présent bail ne cesse que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le présent bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par les présentes. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le **PRENEUR** qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

A défaut de congé, le **PRENEUR** qui souhaite obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.

Concernant la demande en renouvellement du **PRENEUR**, celle-ci doit être notifiée au **BAILLEUR** par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette demande peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous :

« Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent. »

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le **PRENEUR** qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.

Si le **BAILLEUR**, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du présent bail, celui-ci devra, dans son congé adressé au **PRENEUR**, ou dans la réponse à la demande de renouvellement à l'initiative du **PRENEUR**, faire connaître le loyer qu'il propose, faute de quoi le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement suivant les modalités définies à l'article R145-1 du Code de commerce.

Article 7 : CONDITIONS D'OCCUPATION

Le présent bail a lieu aux conditions suivantes :

7.1 Jouissance des lieux :

Le **PRENEUR** devra jouir des lieux raisonnablement, en respectant la destination qui leur a été donnée et en se conformant au règlement de l'immeuble s'il en existe.

Il devra notamment :

- ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble, ni apporter un trouble de jouissance quelconque, ni créer des nuisances aux éventuels autres occupants, que ce soit par son fait, par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients,
- prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et empêcher l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles,
- se conformer strictement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires, d'hygiène, de salubrité ou autres, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée ou son commerce dans les locaux loués,
- exercer une surveillance continue sur son personnel, s'il en a, et veiller à sa bonne tenue.

De son côté, le **BAILLEUR** décline toute responsabilité, sauf si les troubles relèvent de sa responsabilité civile, relativement :

- aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols ou de tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis chez le **PRENEUR**, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir,
- aux troubles de la jouissance du **PRENEUR** survenus par la faute de tiers, le **PRENEUR** devant alors agir directement contre les auteurs de ces troubles sans pouvoir mettre en cause le **BAILLEUR**,

Le **BAILLEUR** sera également exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par cas de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Enfin, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction de la majeure partie des lieux loués par suite d'incendie ou tout autre évènement, le présent bail sera résilié de plein droit, le **PRENEUR** renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

7.2 Exploitation par le PRENEUR :

Le **PRENEUR** aura l'obligation d'exploiter personnellement son fonds et d'occuper, à ce titre, les locaux objets du présent bail.

Toute opération devant mettre en péril l'ensemble de cet engagement est formellement interdite, en dehors des cas de cessions prévu par les dispositions des articles L.145-51 et L.145-16 du Code de commerce et des éventuelles autorisations prévues aux présentes.

Le **PRENEUR** devra assurer son exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au **PRENEUR** d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du **BAILLEUR** aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou

autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le **PRENEUR** ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

7.3 Entretien – Réparations :

Le **PRENEUR** entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant la durée du présent bail (le **BAILLEUR** n'ayant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil). Le **PRENEUR** rendra les lieux à sa sortie, en bon état de réparation, quelle qu'en aient pu être les causes, et tels qu'il les aura trouvés lors de son installation, conformément à l'état des lieux d'entrée mentionné à l'article 3 du présent bail.

Il supportera toute réparation qui deviendrait nécessaire par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le **BAILLEUR**, de manière à ce que les lieux loués ne souffrent d'aucun préjudice, les réparations suivantes, et sans que cette liste ne soit limitative :

- l'entretien des locaux loués ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et de fonctionnement, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail et ses éventuels renouvellements, sauf malfaçons ou désordres qui relèverait de la garantie de parfaite achèvement dans le cadre des travaux en particulier les glaces et vitres, volets ou stores, et plus généralement toutes ouvertures des locaux d'exploitation loués, seront à sa charge exclusive, et il devra les rendre en fin de bail en parfait état d'utilisation.
- Le **BAILLEUR** assurera l'ensemble des vérifications et des contrôles réglementaires de toutes les installations existantes ainsi que les contrats de maintenance : ascenseurs, chauffage, climatisation, ventilation, appareils et organes de secours.
- Le **PRENEUR** devra assurer également l'entretien courant et les réparations des menuiseries, huisseries, éclairage, prise de courant et téléphoniques, quincailleries de portes dont les serrures électroniques.
- Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués. Il est de convention expresse entre **LES PARTIES** que le **PRENEUR** devra signaler immédiatement au **BAILLEUR** tous incidents, dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, serait à la charge du **BAILLEUR** afin que les mesures requises soient prises au plus vite pour éviter de lourds dégâts. Tout retard, silence ou négligence du **PRENEUR** à ce sujet entraînera sa responsabilité pour toute conséquence qui en résultera.

En cas de non réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le **BAILLEUR** pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de faire réaliser aux frais exclusifs du **PRENEUR**.

7.4 Transformations

Le **PRENEUR** aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité et restera garant vis-à-vis du **BAILLEUR** de toute action en dommages intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** aura également à sa charge tous les travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, et notamment avec les normes de sécurité liées à l'activité qu'il se propose d'exercer.

7.5 Changement de distribution :

Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement préalable exprès et par écrit du **BAILLEUR**, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du **BAILLEUR** comme il a été dit ci-dessus.

7.6 Améliorations :

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le **PRENEUR**, même avec l'autorisation du **BAILLEUR**, resteront à la fin du présent bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété de ce dernier, sans aucune indemnité pour le **PRENEUR**. Ils ne pourront être supprimés sans consentement du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** perdant tous droits de propriété à leur égard.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixées à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du **PRENEUR** et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

7.7 Travaux

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le **PRENEUR** souffrira de l'exécution de toutes les constructions, réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements et tous les travaux quelconques, même de simple amélioration, que le **BAILLEUR** 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, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait 21 jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

Il ne pourra également demander aucune indemnité, ni aucune diminution de loyers en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Le **PRENEUR** ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme et souffrira de tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Il devra également supporter de la même manière, tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués et sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur auteur des travaux, les propriétaires voisins, ou quiconque s'il y a lieu, mais en laissant toujours le **BAILLEUR** hors de cause.

En cas de nécessité d'exécution de travaux de recherche ou de réparation des fuites de toutes sortes, de fissures dans des conduits de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations, voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le **PRENEUR** devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, coffrages, décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux affectant les lieux loués.

Si il existe dans les locaux des trappes de visite pour l'accès aux canalisations, climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, qui seraient susceptibles de desservir d'autre locaux contigus, l'accès aux dites trappes devra toujours être autorisé par le **PRENEUR** ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

Article 8 : INTERDICTION DE CONCURRENCE

Pendant toute la durée du bail et ses renouvellements, le **BAILLEUR** s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du **PRENEUR**. Il s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du **PRENEUR**.

Article 9 : CESSION – SOUS-LOCATION

9.1 Cession :

Le **PRENEUR** ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni aliéner en tout ou partie les locaux loués sous quelque forme que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR**, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise.

9.2 Sous-location :

En application et conformément aux dispositions des articles L.145-31 et L.145-32 du Code de commerce, par stipulation contraire, le **PRENEUR** est autorisé à sous-louer totalement ou partiellement les locaux objets du présent bail.

Le **PRENEUR** devra faire connaître au **BAILLEUR** son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le sous-locataire pourra demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que ce dernier tient lui-même du **BAILLEUR**. Le **BAILLEUR** est appelé à concourir à l'acte, comme il est prévu à l'article L. 145-31 du code de commerce.

A l'expiration du bail principal, le **BAILLEUR** n'est tenu au renouvellement que s'il a, expressément ou tacitement, autorisé ou agréé la sous-location et si, en cas de sous-location partielle, les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible matériellement ou dans la commune intention des parties.

Dans le cas d'une sous location, le **PRENEUR** demeure seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du **BAILLEUR** et seul responsable des charges et conditions du bail, la sous location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le **PRENEUR** du chef des présentes.

La sous location sera consentie aux risques et périls du **PRENEUR** qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous locataire. Il est rappelé que les lieux loués forment un tout indivisible et qu'en conséquence, le sous locataire n'aura aucun droit ni à maintien dans les lieux ni à renouvellement.

9.3 Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou apport partiel d'actif :

Le **BAILLEUR**, en cas de fusion ou de scission d'une société, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société ou en cas d'apport à une société, sera en droit d'exiger un engagement direct de la société issue de la fusion, désignée par le contrat de scission, bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou du bénéficiaire de l'apport pour l'exécution de l'ensemble des obligations et conditions contenues dans le présent bail.

En cas de cession ou d'apport à une société où la responsabilité des associés est limitée, cet engagement pourra consister soit en un engagement solidaire personnel soit en un cautionnement de chaque associé.

Le **BAILLEUR** pourra exercer directement contre la société l'ensemble de ses droits sous peine de résiliation des présentes, ladite société étant, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail en vertu de l'article L.145-16 du Code du commerce.

9.4 Solidarité :

En cas de cession ou de sous-location du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société ou, encore, de transmission universelle de patrimoine d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire ou sous-locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

En cas de cession, cet engagement du **PRENEUR** est limité à trois ans à compter de la cession dudit bail, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code du commerce.

Dans les autres cas, cet engagement solidaire prendra fin à l'expiration de la durée contractuelle du bail en cours à l'exclusion des renouvellements ultérieurs. Il ne pourra donc être invoqué pendant sa reconduction tacite ou en cas d'éventuelle prorogation de la durée du bail. Il sera donc strictement limité au paiement des loyers, charges et accessoires afférents à la période garantie, à l'exclusion de toute indemnité d'occupation, ainsi qu'à

l'exécution des différentes obligations dont le bailleur est en droit d'exiger le respect pendant cette même période ou à son terme.

Dans le cas où une procédure collective serait ouverte à l'encontre du locataire, le bénéfice de cet engagement solidaire serait limité aux seuls loyers courus avant la date du jugement d'ouverture de cette procédure.

En cas de cession, le **BAILLEUR** est tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par lui, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code du commerce.

De façon générale, le **BAILLEUR** s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident.

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le **BAILLEUR** serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

Article 10 : CLAUSES DIVERSES

10.1 Garnissement :

Le **PRENEUR** garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

10.2 Visite des lieux :

Le **PRENEUR** devra laisser, pendant toute la durée du bail, le **BAILLEUR**, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état ou procéder à l'exécution de travaux, quand le **BAILLEUR** le jugera à propos.

Il devra pendant le même temps laisser le **BAILLEUR** apposer tout écriteau ou enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer ou à vendre.

Il devra également laisser visiter les lieux loués aux personnes intéressées, quatre heures par jour ouvrable, entre 14 heures et 18 heures, pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent.

10.3 Restitution des locaux et remise des clés :

Lorsque le **PRENEUR** sera tenu de libérer les lieux, pour quelque raison que ce soit, la restitution des locaux ne sera effective qu'à compter du jour de la remise de l'ensemble des clés des locaux loués au **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** rendra l'ensemble des clés le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le **PRENEUR** le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Lors de l'état des lieux de sortie, le **PRENEUR** devra justifier auprès du **BAILLEUR** du règlement de tous les loyers, charges et impôts lui incombant par tout moyen qu'il conviendra. Il s'engage par ailleurs à rendre les locaux en parfait état d'entretien et de propreté et si l'état des lieux révèle des réparations locatives à sa charge, il devra alors régler au **BAILLEUR** sans délai le montant nécessaire aux réparations.

10.4 Tolérance :

Aucune tolérance au sujet des conditions des présentes et des usages, de la part du **BAILLEUR**, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais créer un droit en faveur du **PRENEUR**, ni entraîner aucune dérogation, modification ou suppression aux conditions, usages et obligations qui lui incombent en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR**.

10.5 Changement de situation, d'état ou de statut juridique du **PRENEUR** :

Le **PRENEUR** s'engage à notifier au **BAILLEUR**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification d'état civil ou de structure juridique (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant) le concernant, qu'il soit personne physique ou morale, survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement.

10.6 Impôts et taxes divers :

Le **PRENEUR** acquittera ses impôts personnels et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement.

Il est ici rappelé que, conformément à la liste et répartition arrêtées aux termes de l'inventaire demeuré annexé aux présentes et ci-dessus visé, le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** les taxes et impôts qui lui sont imputables.

A ce sujet, il est ici précisé qu'aux termes de l'article R.145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le **BAILLEUR** ou le propriétaire du local ou de l'immeuble.

Toutefois, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement peuvent lui être imputés.

10.7 Assurance exploitation :

Le **PRENEUR** devra faire assurer à compter de la date d'entrée en jouissance et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

Il devra adresser au **BAILLEUR**, dans le mois de son entrée en jouissance, une attestation détaillée émanant de la compagnie d'assurances décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée. En cours de bail, il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition.

Le **PRENEUR** devra déclarer sans délai à son propre assureur d'une part, et au **BAILLEUR** d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte pas de dégât apparent.

Par ailleurs, en cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer à tout recours contre le **BAILLEUR**.

Si l'activité exercée par le **PRENEUR** entraînait soit pour le **BAILLEUR**, soit pour des tiers, des surprimes d'assurances, le **PRENEUR** serait tenu d'indemniser le **BAILLEUR** du montant de ces surprimes et de le garantir contre toutes réclamations des tiers.

10.8 Cas fortuits – Force majeure :

Si les locaux objets du présent bail venaient à être détruits en totalité ou déclarés insalubres par cas fortuit, force majeure, vétusté, vices de construction ou toute autre cause indépendante de la volonté du **BAILLEUR**, le présent bail sera résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Si lesdits locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le **PRENEUR** pourrait obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites.

Cependant, si la destruction partielle devait rendre les locaux impropres à leur destination, le bail sera alors résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Article 11 : LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un **loyer annuel de 5064 € net, soit 422 € net par mois**, hors variations légales des référentiels des prix de location que le **PRENEUR** s'oblige à payer mensuellement et d'avance auprès du **BAILLEUR**, ou en tout autre endroit indiqué par lui, et par tout moyen.

Les frais d'électricité et d'eau des présents locaux demeureront à l'entière charge du **BAILLEUR**.

Article 12 : INDEXATION

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante, d'indexer ce loyer chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat en fonction de la

variation de **l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT)** publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ayant comme base de référence l'indice ... pour le premier trimestre

Le nouveau montant du loyer, qui prendra automatiquement effet à la date de révision ci-dessus indiquée, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1. Le montant du loyer initial ;
 2. L'indice du trimestre en vigueur à la date de prise d'effet du bail ayant servi à établir ce montant,
 3. Et l'indice du trimestre anniversaire.
- Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.
Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le **PRENEUR**.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun Indice de substitution n'était publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties néglige de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Article 13 : LIMITATION LEGALE

Il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques du local objet des présentes, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sous réserve de l'application de l'article L.145-38 du Code du commerce.

Article 14 : DEPOT DE GARANTIE

Le **PRENEUR** versera, à l'instant même, à titre de dépôt de garantie au profit du **BAILLEUR**, la somme de **424 €**, représentant un mois de loyer.

Ce dépôt sera affecté à titre de nantissement au profit du **BAILLEUR**. Il ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du **PRENEUR**, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au **PRENEUR**, ledit dépôt restera acquis au **BAILLEUR** à titre de premiers dommages et intérêts.

Article 15: EXECUTION

En application de l'article R145-23 du Code de commerce, les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le Président du Tribunal de Grande Instance de Bourges ou le juge qui le remplace.

Les autres contestations sont portées devant le Tribunal de Grande Instance de Bourges qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent.

Article 16 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées au **PRENEUR** par la loi et les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le **PRENEUR** se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Article 17 : CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le **PRENEUR** se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au **BAILLEUR** à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du **PRENEUR**, ayant ou non provoqué cette résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du **PRENEUR** en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 50%.

Article 18 : ELECTION DE DOMICILE

Pour les besoins de l'exécution du présent bail dérogatoire, **LES PARTIES** déclarent faire élection de domicile en leur siège social respectif mentionné en tête des présentes.

Article 19 : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

19.1 Réglementation sur l'amiante :

L'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, celui-ci faisant l'objet d'une réhabilitation et d'une restauration totale. Par conséquent, aucun diagnostic ne doit être tenu à disposition des occupants.

19.2 Termites :

Le **BAILLEUR** déclare qu'à ce jour, l'immeuble objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

19.3 Lutte contre la présence de mэрule :

Il résulte de l'article L.133-7 du Code de la construction et de l'habitation que l'occupant d'un immeuble bâti, dès qu'il a connaissance de la présence de mэрule, doit en faire déclaration en mairie.

A titre d'information, sont ici rappelées les principales caractéristiques et conséquences de la présence de mэрule dans un immeuble bâti :

« La mэрule est un champignon qui s'attaque au bois. Elle se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Son aspect dépend de son environnement, elle présente généralement un aspect blanc et cotonneux dans l'obscurité mais en présence de lumière sa consistance augmente et sa couleur vire au marron. Les bâtiments infectés présentent notamment des traces d'humidité et de moisissure et les éléments en bois présentant des déformations et s'effritent ».

Conformément à cette obligation légale, le PRENEUR s'engage à déclarer la présence de mэрule en mairie et à adresser une copie de cette déclaration au BAILLEUR dans les trois jours ouvrés, en main propre ou par lettre recommandée avec avis de réception.

19.4 Risques naturels, miniers et technologiques :

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone :

- **Couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.**
- **Non couverte par un plan de prévention des risques miniers.**
- **Non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.**
- **De sismicité faible (zone 2) définie par décret en Conseil d'Etat.**

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs applicables, intervenu pour le département du Cher le 09 juillet 2013 sous le numéro 2013-1-984.

19.5 Déclaration de sinistre :

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

19.6 Diagnostic de performance énergétique :

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le cédant a produit un diagnostic de performance énergétique, lequel est demeuré ci-annexé (Annexe 6).

En outre, le **PRENEUR** déclare être informé, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du **BAILLEUR** des éléments contenus dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Article 20 : INFORMATION DES PARTIES – DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL PAR LE BAILLEUR

LES PARTIES reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.145-46-1 du Code du commerce, ci-après littéralement reproduit, tant par la lecture qui leur en a été faite que par les explications qui leur ont été données :

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,

ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de sa vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

Article 21 : SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le **PRENEUR** constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit, et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

Article 22 : ANNEXES

Annexe 1 : plan cadastral.

Annexe 2 : plan des locaux

Annexe 3 : état des lieux contradictoire entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**

Annexe 4 : inventaire des charges, impôts, taxes et redevances et leur répartition entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.

Annexe 5 : état récapitulatif des travaux réalisés par le **BAILLEUR** dans les 3 années précédant la prise d'effet du bail ; état prévisionnel des travaux (budget inclus) projetés par le **BAILLEUR** pour les 3 années à venir.

Annexe 6 : Diagnostic de Performance Energétique

Annexe 7 : ARRETE PREFECTORAL N° 2013-1-984 du 9 juillet 2013 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de VIERZON, et ses annexes 1.1.1, 1.2.7, et 1.3

Fait à Vierzon, le

En deux originaux dont un laissé entre les mains de chacune des parties.

Le **BAILLEUR**

Pour la Communauté de communes
VIERZON SOLOGNE BERRY,

Le Président

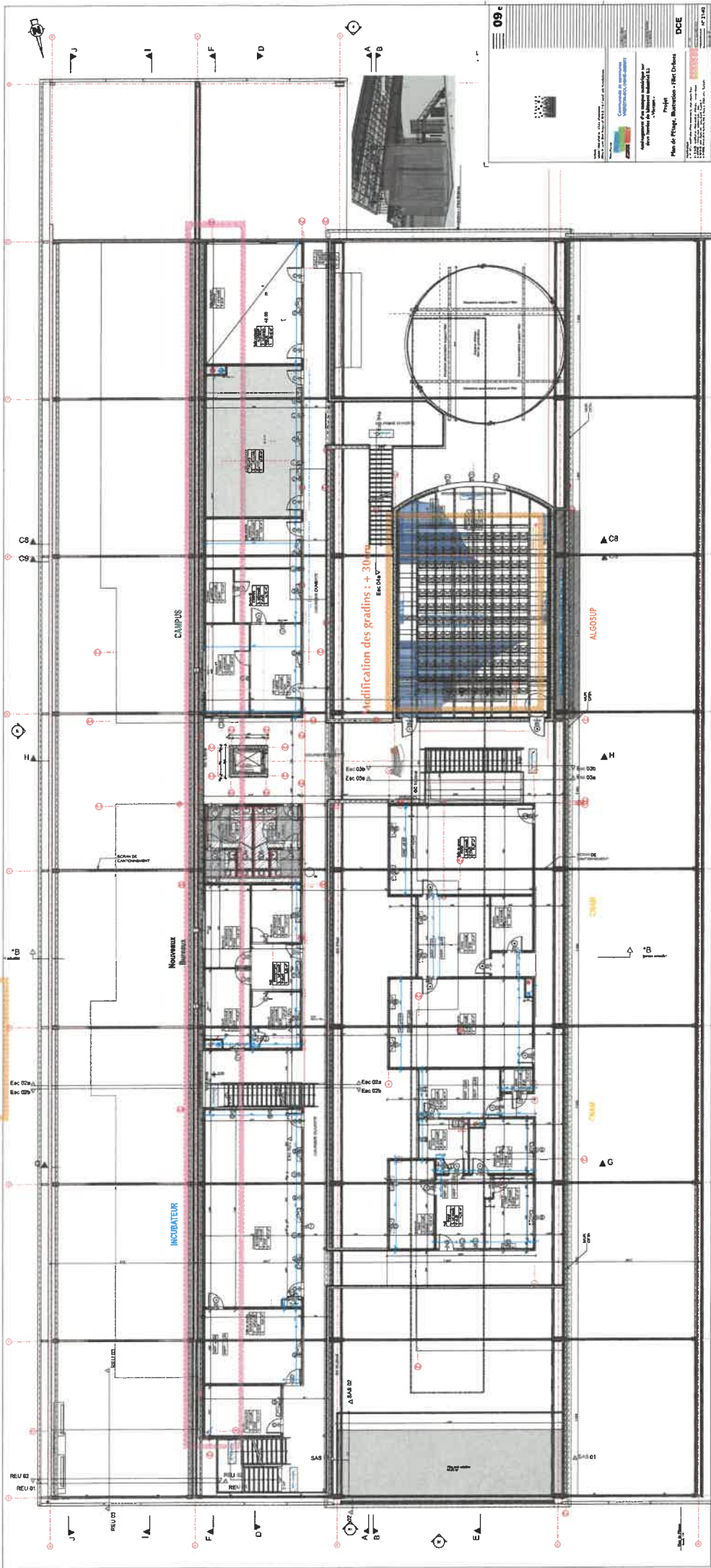


Le **PRENEUR**

Pour l'AG-CNAM CENTRE

Le Président

Alain de CORSON



09

République Française

Commune de **Alger**

 Département de **Alger**

Architecte : **Alger**

 Architecte : **Alger**

Plan de **Étage** : **Alger** - **Alger**

DCE

N° **09**

ANNEXE 4

CAMPUS NUMERIQUE / CNAM

Rue de la Société Française - 18100 VIERZON

ETAT RECAPITULATIF ANNUEL PREVISIONNEL DES CHARGES,
 IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES REPARTIES ENTRE **LE BAILLEUR**
 ET **LE PRENEUR (locataire)**

1- BAILLEUR	Impôts fonciers		100%
	Taxe d'enlèvement des ordures ménagères		100%
	Electricité	Consommation	100%
	Eau	Consommation	100%
2 – PRENEUR locataire	Entretien locaux		100%
	Assurances risques locatif		100%



ANNEXE 5

CAMPUS NUMERIQUE / CNAM

Rue de la Société Française - 18100 VIERZON

Etat récapitulatif des travaux réalisés par le bailleur, dans les 3 années précédant la prise d'effet du bail	
Année -1	Livraison des locaux neufs

Etat prévisionnel des travaux projetés par le bailleur dans les prochaines années	
Année 1	Néant
Année 2	Néant
Année 3	Néant



DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 25 JUL. 2023

DP23/095 ECONOMIE – CESSION D'UN TERRAIN AU PARC TECHNOLOGIQUE DE SOLOGNE A LA SOCIETE JACOBI CARBONS FRANCE

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5211-1, L.5211-10, L.2141-1, L.1311-9 à L.1311-19,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Vu l'avis des Domaines,

Vu le plan de situation de l'emprise foncière annexé,

Considérant que par courrier en date du 04 novembre 2020, la SASU JACOBI CARBONS FRANCE, spécialisée dans la production et la fourniture de charbons actifs et médias filtrants, a sollicité l'acquisition d'une emprise foncière sur la ZAC Parc Technologique de Sologne pour y construire une usine de stockage et de traitement de charbons actifs et médias filtrants saturés,

Considérant que la Société JACOBI CARBONS France est déjà localisée à Vierzon, 15 route de Foëcy et emploie à l'heure actuelle plus de 60 salariés,

Considérant que le projet de JACOBI concerne bien la création d'un deuxième site industriel,

Considérant que ce nouveau projet devrait permettre la création à moyen terme de plus de 30 emplois nouveaux,

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

Considérant que les parcelles considérées et les emprises qui s'y rattachent sont les suivantes :

- 10 086 m² à prendre sur la parcelle cadastrée section AI n°252 d'une superficie de 26 101 m²
- 18 149 m² à prendre sur la parcelle cadastrée section AI n°250 d'une superficie de 37 564 m²
- 6104 m² à prendre sur la parcelle cadastrée section AI n°248 d'une superficie de 13 361 m²
- 9318 m² à prendre sur la parcelle cadastrée section AI n°246 d'une superficie de 32 390 m²
- 299 m² à prendre sur la parcelle cadastrée section AI n°258 d'une superficie de 13 688 m²

soit une superficie globale d'environ 43 956 m²,

Considérant que la Commission européenne a approuvé le 16 mai 2022 la proposition de carte faite par les autorités françaises, relative aux zones d'aide à finalité régionale (AFR) pour la période 2022-2027,

Considérant que le décret n°2022-968 du 30 juin 2022 relatif aux zones d'aide à finalité régionale et aux zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises pour la période 2022-2027 a été publié au Journal officiel de la République française le 2 juillet 2022,

Considérant que la Ville de Vierzon est classée en zone AFR,

Considérant que ces aides revêtent la forme de subventions, de rabais sur le prix de vente, de location ou de location-vente de terrains nus ou aménagés ou de bâtiments neufs ou rénovés, de prêts, d'avances remboursables ou de crédit-bail à des conditions favorables que celles du marché,

Considérant que le montant des aides est calculé par référence aux conditions de marché, selon des règles de plafond et de zones déterminées par voie réglementaire,

Considérant l'intérêt du projet pour le territoire et des développements futurs attendus, il est consenti un rabais autorisé sur le prix de vente de 15% sur l'avis des Domaines fixé à 571 500 € soit 13 € HT le m²,

Considérant qu'au terme de l'article L. 1511-3 du CGCT, ces aides donnent lieu à l'établissement d'une convention et sont versées soit directement à l'entreprise bénéficiaire, soit au maître d'ouvrage, public ou privé, qui en fait alors bénéficiaire intégralement l'entreprise,

Considérant que le prix de cession est fixé à 11,05 € HT le m² soit 485 513,80 € HT (582 856,56 € TTC),

Considérant que les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur,

Considérant que les frais de géomètre seront à la charge du vendeur,

DÉCIDE

- d'approuver la cession par la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry à la SASU JACOBI CARBONS FRANCE ou à toute personne morale venant s'y substituer, un terrain d'une surface d'environ 43 956 m² à prendre sur les parcelles cadastrées section AI n°252, AI n°250, AI n°248, AI n°246 et AI n°258, sise Parc Technologique de Sologne, Allée Pierre-Gille de Gennes à Vierzon (18100), moyennant le prix d'environ 485 513,80 € HT, soit 11,05 € HT le m², sous réserve que la société obtienne l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à son implantation,
- de signer la convention à venir entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la SASU JACOBI CARBONS France, ou à toute personne morale venant s'y substituer,

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

- de signer ou d'autoriser le Vice-Président en charge de l'Economie à signer l'acte en la forme authentique de vente à venir ainsi que tout document y afférent,
- d'inscrire la recette au budget de l'exercice.

Fait à Vierzon, le 12 juillet 2023

Le Président,



François DUMON

AIDE A L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER D'ENTREPRISE

CONVENTION

ENTRE

La Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry et Villages de la Forêt, ayant son siège social sis 2, rue Blanche Baron à Vierzon (18100) identifiée sous le numéro de SIRET 200 090 516 00016 et représentait par son président François Dumon, dûment habilité par la présente en application de la Décision de Président DP23/095 en date du 12 juillet 2023,

d'une part,

ET

La SASU JACOBI CARBOONS FRANCE, SASU au capital de 58 394 950 €, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro de SIRET 562 115 210 00077, ayant son siège social 261 Boulevard Voltaire 75001 PARIS, représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur Usman SAEED,

d'autre part,

- Vu la Commission européenne et l'approbation en date du 16 mai 2022 de la proposition de carte faite par les autorités françaises, relative aux zones d'aide à finalité régionale (AFR) pour la période 2022-2027,
- Vu le décret n°2022-968 du 30 juin 2022 relatif aux zones d'aide à finalité régionale et aux zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises pour la période 2022-2027 a été publié au Journal officiel de la République française le 2 juillet 2022,
- Vu que la ville de Vierzon est classée en zone AFR,
- Vu l'article L.1511-3 du code général des collectivités territoriales ;
- Vu la demande faite par l'entreprise le **04/11/2020** ;
- Vu la Décision de Président DP23/095 de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry en date du 12 juillet 2023 approuvant la cession d'un terrain à Vierzon à la Société SASU JACOBI CARBONS France et octroyant un rabais sur le prix de vente et autorisant la signature de la présente convention.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Objet de la convention – Nature de l'aide - Localisation du projet

La Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry a décidé d'attribuer à la Société « JACOBI CARBONS FRANCE », un rabais autorisé sur le prix de cession d'un terrain d'une surface d'environ 43 956 5m² à prendre sur les parcelles cadastrées section AI n°252, AI n°250, AI n°248, AI n°246 et AI n°258, sise Parc Technologique de Sologne, Allée Pierre-Gille de Gennes à Vierzon (18100).

Article 2 : Montant de l'aide

Il est consenti un rabais autorisé sur le prix de vente de 15% - taux maximum d'aide autorisé aux grandes entreprises en zone AFR - sur l'avis des Domaines fixé à 571 500 €.

Le prix de cession est fixé à 485 513,80 € HT.

Le montant de l'aide s'élève à 85 986,20 €.

Article 3 : Impact économique attendu

La Société « JACOBI CARBONS FRANCE » compte aujourd'hui 60 salariés.

Dans ce cadre de son développement futur, la Société « JACOBI CARBONS FRANCE » souhaite acquérir un terrain d'une surface d'environ 43 956 5m² à prendre sur les parcelles cadastrées section AI n°252, AI n°250, AI n°248, AI n°246 et AI n°258, sise Parc Technologique de Sologne, Allée Pierre-Gille de Gennes à Vierzon (18100).

Le projet devrait générer la création d'une nouvelle unité industrielle et la création de 30 nouveaux emplois sous 5 ans.

Article 4 : Engagements de l'entreprise

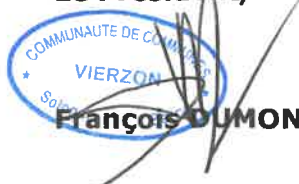
- L'entreprise s'engage à maintenir pendant une période de cinq ans au moins son activité sur les terrains pour lesquels elle a bénéficié de l'aide,
- L'entreprise certifie être à jour de ses obligations fiscales et sociales.

Fait, en deux exemplaires originaux,
à Vierzon, le

Pour la SASU JACOBI CARBONS FRANCE,

Pour la Communauté de communes
Vierzon-Sologne-Berry,

Le Président,


François DUMON

.....

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques du
Centre Val de Loire et du département du Loiret
Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative Coligny – BAT P3
131 rue du Faubourg Banner
CS 54211
45042 ORLEANS Cedex 1
Téléphone : 02 18 69 53 12
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 24/05/2023

La Directrice régionale des Finances
publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à

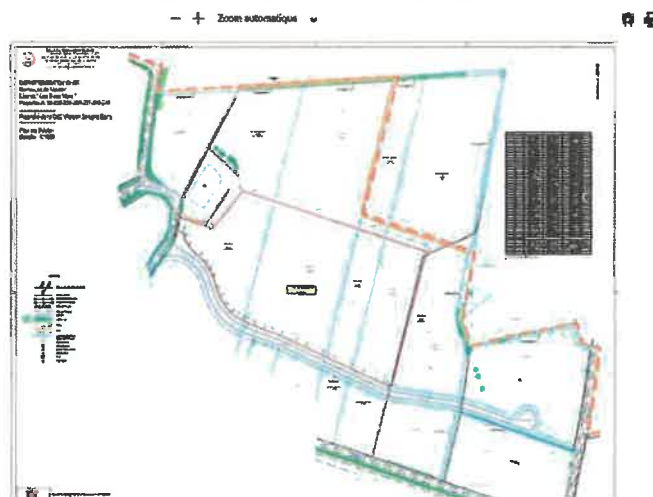
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Martine FRITSCH
Téléphone : 02 18 69 53 04
courriel : martine.fritsch@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS: 12473479
Réf OSE : 2023-18279-34662

COMMUNAUTE DE COMMUNES
VIERZON-SOLOGNE-BERRY

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain industriel

Adresse du bien :

Allée Pierre Gilles de Gennes , 18100 VIERZON

Valeur :

13 €/m² (des précisions sont apportées au paragraphe
« détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M FAGUERET David

2 - DATES

de consultation :	09/05/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	23/05/23

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	<input type="checkbox"/> Bail emphytéotique <input type="checkbox"/> Évaluation dans le cadre d'une COP <input type="checkbox"/> Saisine par un service interne de la DGFIP <input type="checkbox"/> Réquisition judiciaire <input type="checkbox"/> Saisine par EDF dans le cadre de la purge du droit de priorité

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

¹ Voir également page 16 de la Charte de l'évaluation du Domaine

3.3. Projet et prix envisagé

Cession, par la communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry, d'un terrain viabilisé pour activités industrielles, commerciales ou artisanales au sein du Parc Technologique de Sologne pour l'implantation d'une entreprise.

Un prix de 13€/m² a été proposé par la communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry et accepté par l'acquéreur .

4 - DESCRIPTION DU BIEN

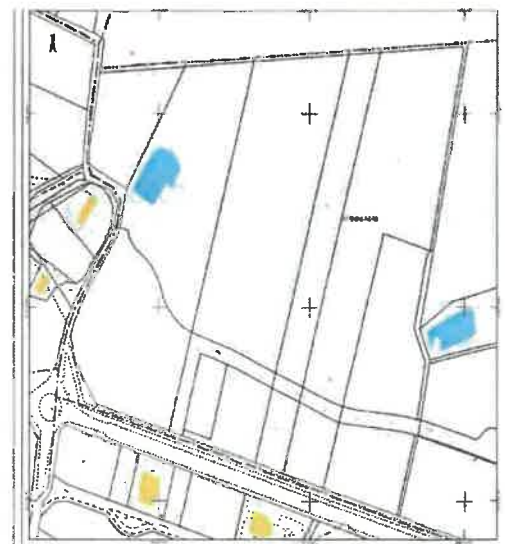
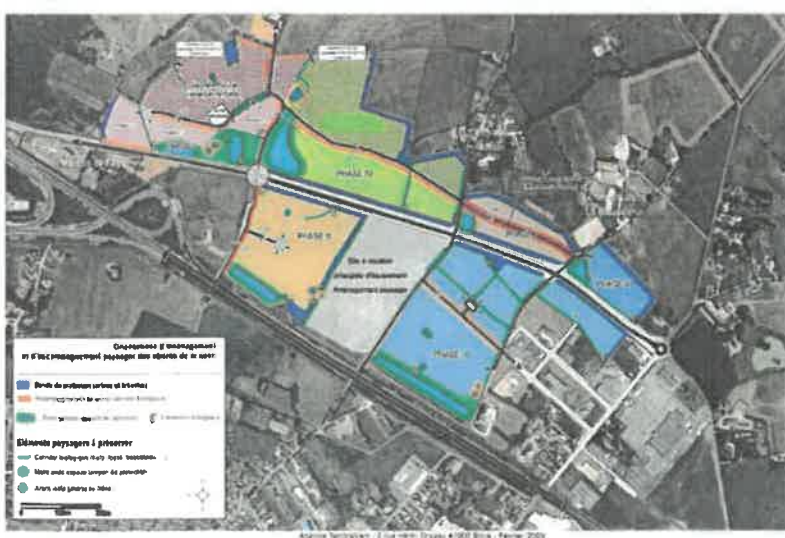
4.1. Situation du bien - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé sur l'allée Pierre Gilles de Gennes, au sein du parc Technologique de Sologne, à proximité de l'accès à l'autoroute A71.

4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m ²
VIERZON	AI 252p	Allée Pierre Gilles de Gennes ,	10 086
	AI 250p		18 149
	AI 248p		6 104
	AI 246p		9 318
	AI 258p		299
TOTAL			43 956



4.3. Surfaces du bâti

/

4.4. Descriptif

Terrain industriel aménagé et viabilisé (information consultant).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ce bien appartient à la Communauté de Communes de Vierzon-Sologne-Berry.

5.2. Conditions d'occupation

/

6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

PLU approuvé le 30/06/2005, modifié le 30/04/2020, mis en compatibilité avec la déclaration de projet n°1 le 07/10/2021, opposable le 18/11/2021 : zone AU5z.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode par comparaison sera retenue. Elle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison

L'étude de marché porte sur les ventes de terrains à bâtir au sein du Parc Technologique de Sologne.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Prix HT	Prix HT/m ²	Observations
1	1804P01 2018P00768	279//AH/385//	BONEGUE	26/01/2018	1 001	12 000	11,99	10 000,00	9,99	Cession PARC TECHNOLOGIQUE DE SOLOGNE
2	1804P01 2018P05651	279//AH/416// 279//AH/399// 279//AH/401// 279//AH/406// 279//AH/409// 279//AH/417// 279//AH/411// 279//AH/412//	BONEGUE	27/09/2018	23 018	359 081	15,60	299 234,00	13,00	Cession PARC TECHNOLOGIQUE DE SOLOGNE
3	1804P01 2020P05763	279//AH/354// 279//AH/362// 279//AH/351//	BONEGUE	15/10/2020	3 722	58 064	15,60	48 386,00	13,00	Cession PARC TECHNOLOGIQUE DE SOLOGNE, phase I
4	1804P01 2019P05346	279//AH/422// 279//AH/423//	ALLEE GEORGES CHARPAK	19/07/2019	1 399	21 824	15,60	18 187,00	13,00	Cession PARC TECHNOLOGIQUE DE SOLOGNE, phase I
								MOYENNE	12,25	
								MEDIANE	13,00	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

L

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Il ressort des termes de comparaison retenus un prix médian de 13€/m².

S'agissant d'un terrain industriel, il sera retenu une valeur médiane des termes de comparaison, soit 13€ HT/m².

$43\,956\text{m}^2 \times 13\text{€/m}^2 = 571\,428\text{€}$ arrondi à 571 500€

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **571 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur n'est assortie d'aucune marge d'appréciation.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

Le prix négocié de 13€/m² pour 43 956 m², n'appelle donc pas d'observation.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord (délibération du conseil municipal ou communautaire pour les collectivités territoriales) intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Par ailleurs, une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques et par délégation,
La responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale

A blue ink signature consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Laure CHENICLET
Inspectrice Divisionnaire des Finances publiques

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

018-200033207-20230712-DP23096-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/07/2023

DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage :

17 JUL. 2023

DP23/096 FONCIER – ZAC DU VIEUX DOMAINE – ACQUISITION A LA VILLE DE VIERZON DES PARCELLES CADASTREES BD 236 ET 418 – ROUTE DU VIEUX DOMAINE ET ROUTE RENE DUMONT

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le code général des collectivités locales, notamment les articles L5211-10, L2122-22 et L2122-23, et notamment l'article L 1311-9 régissant les modalités de consultation du service des Domaines en matière d'acquisition et de prise de bail par les collectivités locales et leurs établissements publics et portant le seuil réglementaire de consultation des Domaines à une valeur de 180 000 € pour les acquisitions à l'amiable,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Vu la délibération DEL23/38 de la Ville de Vierzon en date du 21 mars 2023 relative à la cession à la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry des parcelles cadastrées BD n°236, pour 4578 m² (route du Vieux Domaine), et BD n°418, pour 1738 m² (route René Dumont), à Vierzon, moyennant le prix net vendeur de 1 € (un euro),

Considérant que dans le cadre de la poursuite de la commercialisation des terrains ZAC du Vieux Domaine, la Communauté de communes souhaite compléter son emprise foncière sur cette zone,

Considérant qu'à cette fin, la Communauté de communes a sollicité de la Ville de Vierzon la cession, à l'euro, des parcelles cadastrées section BD n° 236 (route du Vieux Domaine) et n° 418 (route René Dumont), d'une superficie totale de 6136 m², sur lesquelles est implanté un embranchement ferroviaire,

Considérant que la Ville de Vierzon est propriétaire de ces parcelles,

Considérant que l'acquisition de ces parcelles, situés en zone Au4z du PLU de Vierzon, permettra à la Communauté de communes de constituer une unité foncière propice à la concrétisation de projets de sa compétence,

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

Considérant que la Communauté de communes et la Ville de Vierzon ont convenu d'une cession au prix de 1 € (un euro) net vendeur,

DÉCIDE

- d'acquérir à la Ville de Vierzon les parcelles cadastrées BD n°236, pour 4578 m² (route du Vieux Domaine), et BD n°418, pour 1738 m² (route René Dumont), à Vierzon, moyennant le prix net vendeur de 1 € (un euro),
- de signer ou d'autoriser le Vice-Président en charge de l'Economie à signer l'acte de vente à intervenir et les actes afférents,
- d'inscrire la dépense au budget de l'exercice.

Fait à Vierzon, le 12 juillet 2023

Le Président,



FRANÇOIS DUMON



DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 17 JUL. 2023

DP23/097 SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY – DEMANDE DE SUBVENTION AUPRES DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU CHER

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le code général des collectivités locales, notamment les articles L5211-10, L5214-16, L2122-22 et L2122-23,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération n° DEL 20/133 en date du 9 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil Communautaire au Président,

Considérant que la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry a l'obligation de reprendre les compétences « eau potable » et « assainissement » le 01 janvier 2026,

Considérant que la Communauté de communes a décidé d'anticiper cette prise de compétence à compter du 1^{er} janvier 2025,

Considérant que pour préparer ce transfert, une étude patrimoniale avec la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement est nécessaire,

Considérant la nécessité de s'adjoindre les compétences des bureaux d'études, à savoir :

- Une assistance à maîtrise d'Ouvrage pour la réalisation d'un schéma directeur et de transfert de compétences eau potable et assainissement
- La réalisation d'un schéma directeur communautaire d'assainissement
-

Considérant que le montant de l'opération s'élève comme suit :

- 30 831.85 € HT pour l'AMO (prise en compte de 50% pour l'assainissement)
- 1 191 968.42 € HT pour la réalisation du schéma directeur d'assainissement,

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

Soit un coût total d'études pour l'assainissement de 1 207 384.34 €

Considérant que le plan de financement prévisionnel s'établit comme suit :

- Agence de l'Eau Loire-Bretagne	603 692.17 € (50 %)
- DEPARTEMENT DU CHER	241 476.87 € (20 %)
- COMMUNAUTE DE COMMUNES	362 215.30 € (30 %)

DECIDE

- d'approuver la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement sur le territoire de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,
- d'approuver le plan de financement de l'opération, décrit ci-dessous :
 - Agence de l'Eau Loire-Bretagne 603 692.17 € (50 %)
 - DEPARTEMENT DU CHER 241 476.87 € (20 %)
 - COMMUNAUTE DE COMMUNES 362 215.30 € (30 %)
- de solliciter une subvention auprès du Conseil Départemental du Cher pour un montant de 241 476.87 € (20 %),
- de signer tous les actes nécessaires, y compris les éventuels avenants,
- d'inscrire au budget les dépenses et recettes correspondantes.

Fait à Vierzon, le 17 juillet 2023

Le Président,


COMMUNAUTE DE COMMUNES
VIERZON
Sologne Berry
François DUMON

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

018-200033207-20230717-DP23098-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/07/2023

DÉCISION DU PRESIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 18 JUIL. 2023

**DP23/098 REAMENAGEMENT PAYSAGER DU SITE DE LA « GUINGUETTE DU CANAL » A VIERZON –
ATTRIBUTION DU MARCHÉ PUBLIC DE TRAVAUX**

Le Président de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L5211-2 et L5211-10,

Vu le Code de la commande publique,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Considérant que la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry effectue actuellement des travaux d'aménagement d'un espace Quai du Bassin situé à Vierzon en vue d'y accueillir un espace touristique,

Considérant le souhait de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry de réaliser des travaux d'espaces verts et de mobilier pour le réaménagement paysager de la « Guinguette du Canal », une mise en concurrence, conformément à la réglementation en vigueur, a été réalisée, en vue de conclure un marché de travaux, de la façon suivante :

- Date de publication de la consultation : 8 juin 2023 sur la plateforme achat public, le site Internet de la Communauté de communes et le site du bulletin officiel des annonces de marchés publics,
- Date et heure limites de remise des offres : 3 juillet 2023, 12h.

Considérant qu'il a été retiré 40 dossiers de consultation, dont 33 anonymes,

Considérant que l'entreprise suivante a remis une offre avant la date et l'heure limites :

- **MILLET ET FILS SAS – La Giraudière – Route de Tours – 18100 VIERZON**

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

Considérant qu'après vérification, analyse et négociation, l'entreprise ayant remis l'offre économiquement la plus avantageuse au regard des critères de jugement des offres suivants : valeur technique (50 points), montant des prestations (40 points), et délai d'exécution (10 points), est la suivante :

- **MILLET ET FILS SAS** – La Giraudière – Route de Tours – 18100 VIERZON, pour un montant de 170 425,66 € HT, soit 204 510,79 € TTC, comprenant la prestation supplémentaire éventuelle n°1 : entretien sur 1 an.

DECIDE

- d'attribuer le marché à l'entreprise **MILLET ET FILS SAS** – La Giraudière – Route de Tours – 18100 VIERZON, pour un montant de 170 425,66 € HT, soit 204 510,79 € TTC, comprenant la prestation supplémentaire éventuelle n°1 : entretien sur 1 an.
- de signer tous les actes nécessaires au bon déroulement du marché, y compris les éventuelles modifications en cours d'exécution,
- d'inscrire au budget les dépenses correspondantes.

Fait à Vierzon, le 17 juillet 2023

Le Président,


François DUMON

COMMUNAUTE DE COMMUNES
VIERZON
18100



DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 18 JUIL. 2023

DP23/099 ENVIRONNEMENT - ENLEVEMENT DES PNEUMATIQUES USAGES SUR LES DECHETTERIES DE VIGNOUX-SUR-BARANGEON (ZAC DE LA LANDETTE) ET NEUVY-SUR-BARANGOEN (ROUTE DE LA CHAPELLE) - CONVENTION AVEC TRANSPORTS TC58 POUR LA MISE A DISPOSITION DE CONTENANTS

Le Président de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Considérant que, dans le cadre de sa compétence collecte et traitement des déchets ménagers, la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry organise la récupération des pneumatiques usagés sur les déchetteries implantées sur son territoire,

Considérant que les Transports CASSIER TC58 SAS, spécialisés pour la récupération de pneumatiques dans les déchetteries, peuvent mettre à disposition un container EASYBOX dans les déchetteries pour un coût unitaire mensuel de 50€HT, comprenant le nettoyage ainsi que les petites opérations d'entretien, l'enlèvement par échange de contenant étant gratuit,

Considérant que la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry souhaite mettre en place cette collecte sur les déchetteries de Vignoux-sur-Barangeon (Zac de la Landette) et Neuvy-sur-Barangeon (Route de la Chapelle),

Considérant qu'il convient d'établir une convention de mise à disposition de contenants pour l'enlèvement des pneumatiques usagés avec la société Transports CASSIER TC58 SAS ZA de la Guette- 58340 CERCY – LA- TOUR pour une durée de douze mois à compter du 1^{er} septembre 2023, renouvelable par tacite reconduction pour une durée indéterminée et comprenant les prestations suivantes :

- Mise à disposition des contenants de collecte : 50€ HT / mois.
- Enlèvement par échange de contenant : GRATUIT.

DECIDE

- d'approuver la convention de mise à disposition de contenants pour l'enlèvement des pneus avec la société Transports TC58 ZA de la Guette- 58340 CERCY – LA- TOUR pour une durée de douze mois à compter du 1^{er} septembre 2023, renouvelable par tacite reconduction pour une durée indéterminée et comprend les prestations suivantes :
 - Mise à disposition des contenants de collecte : 50€ HT / mois.
 - Enlèvement par échange de contenant : GRATUIT.
- de signer ou d'autoriser le Vice-Président en charge de l'environnement à signer tous les actes nécessaires, y compris les éventuels avenants à cette convention,
- d'inscrire la dépense au budget.

Fait à Vierzon, le 17 juillet 2023

Le Président,


COMMUNAUTE DE COMMUNES
VIERZON
Sologne
François DUMON



CONDITIONS d'ELIMINATION des pneumatiques usagés

CONTRAT de mise à disposition d'un CONTAINER EAZYBOX

Entre les soussignés :

Le loueur : Transports TC58
ZA de la Guette
58340 CERCY-LA-TOUR
Représentée par son Directeur Monsieur Pierre RACOUCHOT

ET

Le locataire :

Nom: COMMUNAUTE COMMUNE VIERZON SOLOGNE BERRY, déchèterie de Neuvy sur Barangeon

Adresse : Route de la Chapelle

CP : 18330 VILLE : NEUVY SUR BARANGEON

Représenté par : M le Président, François DUMON

N° SIRET : 200 090 561 000 16

N° TVA :

Adresse de facturation si différente du site de dépose de(s) benne(s).

Nom : CC VIERZON SOLOGNE BERRY

Adresse : 2 rue Blanche Baron

CP : 18100 VILLE : VIERZON

1. Matériel mis à disposition et tarif :

- . Mise à disposition d'un container EAZYBOX,
- . Location unitaire mensuelle.

SOIT 50.00 € HT

Ce prix comprend le nettoyage (sauf souillures anormales et graffitis) ainsi que les petites opérations d'entretien, hors dégradations sur votre site.

2. Conditions de facturation

Facturation au trimestre à échoir. Echéance : paiement à 30 jours date facture.

3. Assurance, propriété

Ce matériel est exclusivement dédié au stockage de pneumatiques usagés et ne devra contenir aucune autre marchandise. Il est sous votre responsabilité et ne devra en aucun cas être manutentionné par d'autres véhicules que ceux de la société Transports TC58. Le client sera redevable de facture(s) de réparation liée à un usage impropre du matériel mis à disposition.

Le matériel sera assuré par le client contre les sinistres éventuels qu'il pourrait subir pour causes autres que celles résultant de l'enlèvement. La police d'assurance devra comporter une clause de délégation d'indemnisation auprès de prestataire en cas de sinistres. En cas de vol, la déclaration auprès de la police ou gendarmerie sera effectuée par le locataire.

Le prestataire ne peut être tenu pour responsable d'éventuels accidents provoqués par l'utilisation du matériel mis à disposition.

Si le matériel mis à disposition est placé sur la voie publique ou sur un emplacement accessible au public, le client devra prendre toutes les mesures de signalisation et de sécurité afin d'éviter tout accident. Il sera seul responsable de tout sinistre éventuel.

La signature du présent contrat par le client entraîne automatiquement la renonciation par les tiers, quels qu'ils soient, à la séquestration ou la sortie du matériel mis par le prestataire à la disposition du client ; que ce matériel porte ou non des marques apparentes au nom du client.

La fermeture du container EAZYBOX est obligatoire. Un cadenas devra être fourni par vos soins. L'ouverture du cadenas ne devra pas être une contrainte d'attente pour le collecteur.

4. Collecte – Tri – Destruction

L'ensemble de ces prestations est à la charge d'ALIAPUR (pour les pneumatiques mis sur le marché par des sociétés ayant contractualisé avec ALIAPUR).

ALIAPUR ne prendra pas en charge la collecte et la destruction des pneumatiques pleins, des chambres à air, des roues entières, des flaps, du recreusage, jante, ferraille, ordures ménagères, cailloux, terre, bois, verre, accessoire/ matériaux ne faisant pas partie intégrante du pneu...) et/ ou souillés (pollués par une substance ou un produit quelconque, pneus issus d'ensilage, déchets issus du recreusage, bande de roulement, les chenilles, pneus ayant subi une dégradation volontaire, etc...). Cette liste est bien sûr non exhaustive.

Toutefois, pour les pneumatiques exclus du champ d'application ci-dessus, nous sommes en mesure de vous proposer une collecte et un traitement hors contrat ALIAPUR dont les conditions seront fonction de la nature, des quantités et de la fréquence des enlèvements.

N'hésitez pas à nous consulter.

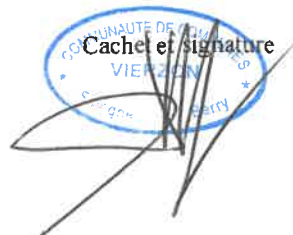
Toutes les informations relatives à la filière ALIAPUR sont disponibles sur le site Internet www.aliapur.fr.

Ce contrat est valable pour une durée de 1 an, renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation par lettre recommandée avec accusé de réception 3 mois avant son expiration.

Le 13-07-2023

Loueur : Transports TC58
ZA de la Guette
58340 CERCY LA TOUR
Cachet et signature

le locataire : Société :

Cachet et signature




CONDITIONS d'ELIMINATION des pneumatiques usagés

CONTRAT de mise à disposition d'un CONTAINER EAZYBOX

Entre les soussignés :

Le loueur : Transports TC58
ZA de la Guette
58340 CERCY-LA-TOUR
Représentée par son Directeur Monsieur Pierre RACOUCHOT

ET

Le locataire :

Nom: COMMUNAUTE COMMUNE VIERZON SOLOGNE BERRY, déchèterie de Vignoux sur Barangeon

Adresse : ZAC de la Landette

CP : 18330 VILLE : VIGNOUX SUR BARANGEON

Représenté par : M le Président, François DUMON

N° SIRET : 200 090 561 000 16

N° TVA :

Adresse de facturation si différente du site de dépose de(s) benne(s).

Nom : CC VIERZON SOLOGNE BERRY

Adresse : 2 rue Blanche Baron

CP : 18100 VILLE : VIERZON

1. Matériel mis à disposition et tarif :

- . Mise à disposition d'un container EAZYBOX,
- . Location unitaire mensuelle.

SOIT 50.00 € HT

Ce prix comprend le nettoyage (sauf souillures anormales et graffitis) ainsi que les petites opérations d'entretien, hors dégradations sur votre site.

2. Conditions de facturation

Facturation au trimestre à échoir. Echéance : paiement à 30 jours date facture.

3. Assurance, propriété

Ce matériel est exclusivement dédié au stockage de pneumatiques usagés et ne devra contenir aucune autre marchandise. Il est sous votre responsabilité et ne devra en aucun cas être manutentionné par d'autres véhicules que ceux de la société Transports TC58. Le client sera redevable de facture(s) de réparation liée à un usage impropre du matériel mis à disposition.

Le matériel sera assuré par le client contre les sinistres éventuels qu'il pourrait subir pour causes autres que celles résultant de l'enlèvement. La police d'assurance devra comporter une clause de délégation d'indemnisation auprès de prestataire en cas de sinistres. En cas de vol, la déclaration auprès de la police ou gendarmerie sera effectuée par le locataire.

Le prestataire ne peut être tenu pour responsable d'éventuels accidents provoqués par l'utilisation du matériel mis à disposition.

Si le matériel mis à disposition est placé sur la voie publique ou sur un emplacement accessible au public, le client devra prendre toutes les mesures de signalisation et de sécurité afin d'éviter tout accident. Il sera seul responsable de tout sinistre éventuel.

La signature du présent contrat par le client entraîne automatiquement la renonciation par les tiers, quels qu'ils soient, à la séquestration ou la sortie du matériel mis par le prestataire à la disposition du client ; que ce matériel porte ou non des marques apparentes au nom du client.

La fermeture du container EAZYBOX est obligatoire. Un cadenas devra être fourni par vos soins. L'ouverture du cadenas ne devra pas être une contrainte d'attente pour le collecteur.

4. Collecte – Tri – Destruction

L'ensemble de ces prestations est à la charge d'ALIAPUR (pour les pneumatiques mis sur le marché par des sociétés ayant contractualisé avec ALIAPUR).

ALIAPUR ne prendra pas en charge la collecte et la destruction des pneumatiques pleins, des chambres à air, des roues entières, des flaps, du recreusage, jante, ferraille, ordures ménagères, cailloux, terre, bois, verre, accessoire/ matériaux ne faisant pas partie intégrante du pneu...) et/ ou souillés (pollués par une substance ou un produit quelconque, pneus issus d'ensilage, déchets issus du recreusage, bande de roulement, les chenilles, pneus ayant subi une dégradation volontaire, etc...). Cette liste est bien sûr non exhaustive.

Toutefois, pour les pneumatiques exclus du champ d'application ci-dessus, nous sommes en mesure de vous proposer une collecte et un traitement hors contrat ALIAPUR dont les conditions seront fonction de la nature, des quantités et de la fréquence des enlèvements.

N'hésitez pas à nous consulter.

Toutes les informations relatives à la filière ALIAPUR sont disponibles sur le site Internet www.aliapur.fr.

Ce contrat est valable pour une durée de 1 an, renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation par lettre recommandée avec accusé de réception 3 mois avant son expiration.

Le 13-07-2023

Loueur : Transports TC58
ZA de la Guette
58340 CERCY LA TOUR
Cachet et signature

le locataire : Société :


Cachet et signature

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON SOLOGNE BERRY



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

018-200033207-20230721-DP23100-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 24/07/2023

DÉCISION DE PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 24 JUIL. 2023

DP23/100 **TOURISME ET CONGRES – ACHAT DE NOUVEAUX PRODUITS LOCAUX DE VENTES - TARIFS DE VENTES HT DE PRODUITS LOCAUX EN VENTE AU SEIN DE LA BOUTIQUE DE L'OFFICE DE TOURISME - TARIFS APPLICABLES A COMPTER DU 25 JUILLET 2023**

Le Président de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L5211-2 et L5211-10,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Considérant la nécessité de développer la gamme de produits destinés à la revente, et de revoir les tarifs de vente suite à l'augmentation des tarifs de la majorité des producteurs locaux,

DECIDE

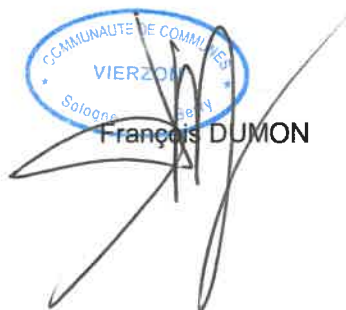
- d'intégrer de nouveaux producteurs et de revoir les tarifs à la revente des producteurs suivant :
 - Na la Création
 - Caroline Thaens
 - Domaine de Chevilly
 - La Bourriche aux appétits

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON SOLOGNE BERRY

- d'appliquer les tarifs présentés dans le tableau ci-annexé à compter du 25 juillet 2023,
- d'inscrire les dépenses et recettes au budget Tourisme et Congrès.

Fait à Vierzon, le 21 juillet 2023

Le Président,


François DUMON

Communauté de Communes Vierzon Sologne Berry

Service Tourisme et Congrès - TARIFS DE VENTE **HORS TAXES** des PRODUITS EN VENTE AU SEIN DU SERVICE
TOURISME ET CONGRES - TARIFS APPLICABLES A COMPTER DU **25 JUILLET 2023**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
1018-200033207-20230721-DF23100-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 24/07/2023

Fournisseurs	Produits	Prix HT	Prix TTC
Na la Création	Stylo	3,33 €	4,00 €
	Décapsuleur	10,00 €	12,00 €
Caroline THAENS	Quincy 75 cl	8,33 €	10,00 €
Domaine de Chevilly	Quincy 75 cl	8,67 €	10,40 €
	Reuilly Gris	8,67 €	10,40 €
La Bourriche aux Appetits	Quenelle de Brochet	10,75 €	12,90 €
	Terrine de poissons variées 200g	7,67 €	9,20 €



DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 25 JUIL. 2023

**DP23/101 PARC TECHNOLOGIQUE DE SOLOGNE – PROJET DE PARC PHOTOVOLTAÏQUE – RESILIATION
PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT DE LA SOCIETE SUN'R POWER**

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Considérant que la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la Société SUN'R POWER ont signé en date du 25 septembre 2020 une promesse de bail emphytéotique d'une durée de 5 ans en vue de construire et d'exploiter un parc photovoltaïque au sein du Parc Technologique de Sologne à Vierzon (18100), sur la parcelle cadastrée section AH n°276, d'une contenance de 79 587 m²,

Considérant que les conditions de réalisation de la promesse ne pouvant plus être réunies, la Communauté de communes est contrainte d'abandonner le projet,

Considérant que conformément à l'article 6 de ladite promesse, une indemnité de 30 000 euros (trente mille euros) sera versée au Preneur, la Société SUN'R POWER,

DÉCIDE

- de résilier la promesse de bail emphytéotique entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la Société SUN'R POWER en vue de construire et d'exploiter un parc photovoltaïque au sein du Parc Technologique de Sologne à Vierzon (18100), sur la parcelle cadastrée section AH n°276, d'une contenance de 79 587 m², moyennant le paiement à la Société SUN'R POWER d'une indemnité de 30 000 € (trente mille euros),

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

- de signer tous les actes nécessaires à cette résiliation,
- d'inscrire la dépense au budget de l'exercice.

Fait à Vierzon, le 25 juillet 2023

Le Président,



François DUMON

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

L'AN DEUX MILLE VINGT
Le 25 septembre

La COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON SOLOGNE BERRY & VILLAGES DE LA FORET, ayant son siège social sis 2 rue Blanche Baron à Vierzon (18100), identifiée sous le numéro SIRET 200 090 561 00016 et représentée par son Président, Monsieur François DUMON, agissant es qualités et autorisé à la présente par délibération du Conseil communautaire n° DEL 20/133 du 9 juillet 2020 portant délégation d'attributions du Conseil communautaire au Président,, et par décision du Président n° DP20/066 en date du 23 septembre 2020,

Ci-après le « **Bailleur** »

La Société par Actions Simplifiées à Associé Unique dénommée Sun'R Power, au capital de 3 496 363 € ayant son siège social au 7 rue de Clichy 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 852 155 092 et représentée par Monsieur Yann TURQUAIS agissant en qualité de Directeur Projets, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après le « **Preneur** »

Ci-après dénommées ensemble, mais sans solidarité entre elles, les « **Parties** »

PREALABLEMENT AU PRESENT ACTE PORTANT PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE, LES PARTIES ONT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Bailleur est propriétaire de terrains sis à Vierzon (18100) entièrement ou partiellement disponibles (répertoriés en annexe 1) d'une superficie de 7.95 hectares. Il est précisé que la surface donnée à bail pour l'implantation d'un parc photovoltaïque pourra être distraite de la contenance totale desdites parcelles au moyen d'un document d'arpentage qui sera établi aux frais du Preneur par tout géomètre-expert de son choix. Est demeuré ci-annexé un plan figurant lesdites parcelles.

- Le Preneur souhaite effectuer des études de faisabilité préalables à la décision de réaliser sur tout ou partie du ou des terrains, objet de la présente convention (ci-après la « Convention »), un parc photovoltaïque et, par la suite, de procéder à la signature d'un bail (ci-après le « Bail »).
- Le Preneur souhaite en effet utiliser les parcelles objet de la Convention, sous réserve de l'Etude de faisabilité, aux fins de construction et d'exploitation d'un parc photovoltaïque.

CELA ETANT EXPOSE, les Parties conviennent de ce qui suit :

Article 1 - Promesse de Bail Emphytéotique

La présente Convention a pour objet de définir les principales modalités selon lesquelles le Preneur utilisera les terrains ci-dessus désignés afin de procéder au développement d'un parc photovoltaïque (ci-après le « Projet »).

Article 2 - Définition du Projet

Le Projet est défini comme l'étude, la conception, la construction et l'exploitation d'un parc photovoltaïque sur les parcelles objet de la présente promesse.

Le parc photovoltaïque sera notamment constitué d'un dispositif d'ancrage au sol, de structures métalliques en support aux panneaux photovoltaïques, d'équipements électriques spécifiques à l'installation photovoltaïque et des locaux annexes nécessaires à son exploitation, notamment un poste de livraison électrique conforme, de chemins d'accès et de réseaux électriques enterrés, l'ensemble de ces éléments étant ci-après dénommés l'« Installation ».

Le Bailleur déclare être régulièrement propriétaire des terrains. Le Bailleur déclare que les terrains et tous les droits qui y sont attachés sont libres de toute occupation, location, de toutes servitudes et de tout droit ou privilège susceptibles d'être invoqués par des tiers et qui pourraient avoir un effet défavorable sur la réalisation du Projet.

Dans le cas où les terrains seraient présentement occupés par des tiers, le Bailleur s'engage à faire accepter aux locataires des terrains cités, la mise à disposition de ceux-ci afin de permettre les études préalables au développement du Projet.

Article 3 - Etude de faisabilité

La réalisation du Projet sera subordonnée à la production d'une Etude de faisabilité, démontrant sa faisabilité à la fois technique, juridique et économique.

L'Etude de faisabilité, dirigée par et à la charge du Preneur, pourra notamment comprendre les points suivants :

- Choix de l'emplacement du parc photovoltaïque et des installations annexes
- Etude de sol, des voies de desserte, d'un réseau routier et des voies d'accès provisoires
- Détermination de la surface de terrains nécessaire à la construction et à l'exploitation de l'Installation
- Analyse du règlement d'urbanisme: Plan d'Occupation des Sols (POS), Plan Local d'Urbanisme (PLU), etc... sur ce point particulier, le Bailleur s'engage à mettre ses terrains en adéquation avec la législation et le cadre réglementaire (demande de classement des terres en zone Naturelle dédiée ENR...) le cas échéant
- Réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations électriques nécessaire à la construction et à l'exploitation de l'Installation
- Obtention de toutes les autorisations nécessaires à la réalisation du Projet
- Etablissement des baux entre le Preneur et le Bailleur portant sur les superficies nécessaires à la construction et à l'exploitation de l'Installation
- Etablissement de l'ensemble des actes constitutifs de l'ensemble des servitudes nécessaires à l'exploitation de l'Installation

L'Etude de faisabilité sera conduite aux frais du Preneur et sous sa seule responsabilité. Le Preneur sera seul propriétaire des résultats obtenus.

Le Bailleur donne au Preneur son accord pour la réalisation de l'Etude de faisabilité et le dépôt de toute demande d'autorisation nécessaire à la réalisation du Projet.

En particulier, le Bailleur accorde au Preneur et aux entreprises missionnées par le Preneur un libre accès aux terrains. Par ailleurs et comme stipulé dans l'article 2, en cas d'occupation des terrains par des locataires, le Bailleur se fait fort de leur faire accorder ce libre accès au Preneur et aux entreprises missionnées par le Preneur.

La mise à disposition des terrains pendant l'Etude de faisabilité est stipulée conclue à titre gratuit. Tous dommages ou nuisances causés par l'Etude de faisabilité seront indemnisés par le Preneur à dire d'expert.

Le Bailleur s'engage à collaborer activement avec le Preneur pour lui permettre de mener à bien l'Etude de faisabilité.

De même, le Preneur s'efforcera de réaliser l'Etude de faisabilité selon le meilleur intérêt du Bailleur.

Article 4 - Poursuite du Projet

Si au vu des résultats de l'Etude de faisabilité, la construction et l'exploitation de l'Installation sont considérées par le Preneur comme réalisables dans des conditions techniques et économiques satisfaisantes, le Preneur commencera la construction du parc photovoltaïque, sous réserve de l'obtention des financements nécessaires à la mise en œuvre du Projet et que le Projet soit lauréat aux appels d'offres d'installations photovoltaïques ou autres dispositifs de soutien.

A cet effet, le Bailleur s'engage à conclure les Conventions visées à l'article 8.

Article 5 - Fin du Projet

Au terme de la période d'exploitation, le Bailleur pourra exiger que le Preneur démantèle l'Installation et remette le site en l'état initial à moins qu'il n'en soit disposé autrement dans la réglementation alors en vigueur. Au cas où le Bailleur souhaiterait prolonger lui-même l'exploitation de l'Installation, il est précisé que lui incomberont la charge éventuelle de son démantèlement en fin de vie ainsi que les éventuelles obligations réglementaires liées au recyclage des panneaux photovoltaïques qui prévaudront alors.

Article 6 - Abandon du Projet

Si, au vu des résultats de l'Etude de faisabilité, le Preneur décide de ne pas poursuivre la réalisation du Projet, il en informera le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les meilleurs délais.

Sans préjudice de la réparation des dommages subis selon les modalités prévues à l'article 3, aucune indemnité ne sera due par le Preneur en raison de l'abandon du Projet pour quelque motif que ce soit.

En cas d'abandon ou de refus de signature du bail par le bailleur, dès lors que le protocole aura été signé par les deux parties, le bailleur sera tenu de verser au producteur une indemnité de trente mille euros (30 000€) en raison du préjudice subi par ce dernier.

Article 7 - Inventaire de l'état des terrains

Un inventaire de l'état des terrains sera dressé par constat d'huissier à la charge du Preneur :

- avant tous travaux de terrassement ou d'excavation, ou tous autres travaux susceptibles de modifier sensiblement l'aspect des terrains pendant l'Etude de faisabilité,
- après l'abandon du Projet au sens de l'article 6,
- ou après la fin du Projet au sens de l'article 5.

Article 8 - Convention relative aux terrains

En cas de poursuite du Projet dans les conditions prévues à l'article 4, le Bailleur donne par les présentes d'ores et déjà son accord pour donner à bail au Preneur la superficie de terrains nécessaire à la construction et à l'exploitation de l'Installation.

Dans le cas présent, les baux existants ne devront pas être renouvelés, une fois arrivés à leur prochain terme. Le Bailleur s'engage à faire toutes les démarches nécessaires à cette fin, en temps et en heure pour chacun de ses locataires. Faute de quoi, le Projet sera abandonné et par exception à l'article 9, le Bailleur devra alors une indemnité au Preneur à la hauteur des frais engagés par ce dernier.

Les modifications cadastrales nécessaires à cet effet seront effectuées à l'initiative et aux frais du Preneur.

Le Bail permettra notamment au Preneur :

- d'implanter les Installations de production d'énergie photovoltaïque et Installations nécessaires à l'exploitation sur les superficies données à bail,
- d'aménager les accès au site pour des véhicules à moteur (voitures, camions, engins de chantier...),
- d'avoir accès, d'exploiter et d'entretenir les Installations.

Le bail conclu sera un bail emphytéotique d'une durée de trente (30) ans renouvelable une fois pour une durée de dix (10) ans supplémentaires, et conférera au Preneur un droit réel sur le terrain loué. Il est précisé le cas échéant que le Bailleur fera son affaire personnelle de toute convention éventuelle de répartition du loyer avec un tiers impliqué.

Le Bailleur s'engage à consentir au Preneur sur les terrains et toutes les parcelles lui appartenant l'ensemble des servitudes nécessaires à la construction et à l'exploitation du parc photovoltaïque.

Le bail sera consenti et accepté moyennant une redevance annuelle hors taxes sur une durée initiale de vingt (20) ans correspondant au contrat avec EDF Obligation d'Achat de :

2 500 € HT /hectare de terrains couverts par l'enclos photovoltaïque

Ce loyer sera réévalué chaque année à la date anniversaire de la mise en service du parc photovoltaïque, par l'application du coefficient L défini ci-après :

$$L = 0,8 + 0,1 (ICHT_{rev-TS} / ICHT_{rev-TS_0}) + 0,1 (FMO_{ABE0000} / FMO_{ABE0000_0})$$

formule dans laquelle

- $ICHT_{rev-TS}$ est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la mise en service du parc photovoltaïque de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;

- $FMO_{ABE0000}$ est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la mise en service du parc photovoltaïque de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français — ensemble de l'industrie — A10 BE — prix départ usine ;

- $ICHT_{rev-TS_0}$ et $FMO_{ABE0000_0}$ sont les dernières valeurs définitives connues au 1er novembre précédant la date de mise en service du parc photovoltaïque où $ICHT_{rev-TS}$ est l'indice du coût du travail dans les industries mécaniques et électriques et $FMO_{ABE0000}$ l'indice des prix à la production de l'industrie française.

Au-delà de vingt (20) ans, le loyer sera établi pour les années suivantes en pourcentage du chiffre d'affaires, dont la valeur correspondra au rapport du montant de loyer sur le chiffre d'affaires de la première année.

La redevance sera versée à compter de la mise en service du parc photovoltaïque.

Le Preneur acquittera exactement ses impôts et contributions personnels. La taxe foncière relative aux terrains continuera d'être à la charge du Bailleur.

Article 9 - Durée

La durée de la présente Convention est de cinq (5) ans à compter de sa signature.

Pendant toute sa durée, les Parties s'engagent à coopérer de manière active à la réalisation du Projet.

La réalisation de la présente promesse de Bail pourra être demandée par le Preneur, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec avis de réception, à tout moment pendant la durée de la présente Convention. A cet effet, le Bailleur s'engage à conclure les conventions à la première demande du Preneur.

En cas de levée de l'option, un Bail emphytéotique sera régularisé par acte authentique devant notaire dans un délai maximum de trois mois à compter de la levée de l'option.

La présente Convention sera résiliée de plein droit et sans indemnité en cas d'abandon du Projet, lié à la non obtention des autorisations administratives.

Article 10 - Faculté de substitution

Le Preneur pourra céder ses droits ou se substituer toute autre société de son choix qui devra respecter les termes de la présente Convention dans son intégralité. Le Bailleur donne d'ores et déjà son accord à cette faculté de substitution.

Article 11 - Exclusivité

Pendant toute la durée de la présente Convention, le Bailleur ne conclura aucun contrat avec des tiers concernant l'étude, la conception, la construction et l'exploitation d'installations de production d'énergie sur les terrains.

Le Bailleur déclare qu'aucun contrat de cet ordre n'existe à la signature de la présente Convention.

A la fin de la présente Convention, le Bailleur sera libre de mettre en œuvre tout autre projet d'installation de production d'énergie et de contracter dans ce but avec toute personne de son choix.

Article 12 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, Bailleur et Preneur font élection de domicile :

- Le Bailleur : 2 rue Blanche Baron - 18100 Vierzon,
- Le Preneur : 7 rue de Clichy – 75009 Paris

Le ...25... septembre 2020

Pour le Bailleur,

La Communauté de Communes

Vierzon-Sologne-Berry & Villages

de la Forêt,



François DUMON

23/09/2020

Pour le Preneur,

Sun'R Power,

Yann TURQUAIS

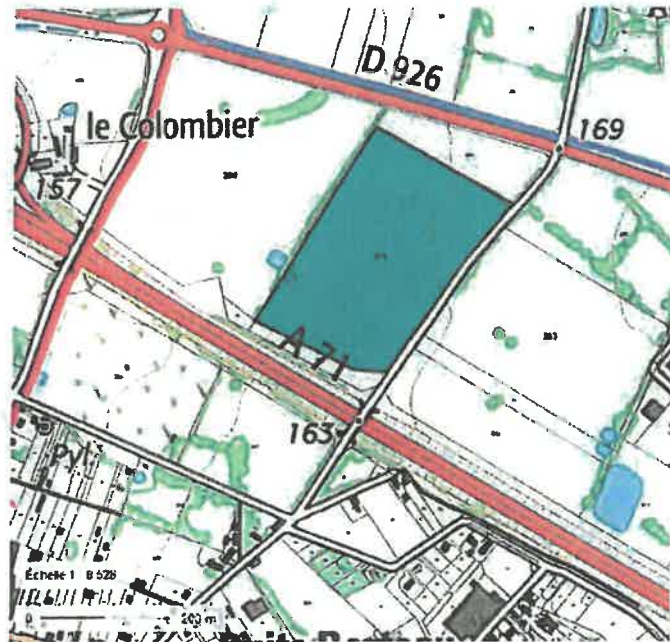
Sun'R POWER
7 rue de Clichy - 75009 PARIS
Tél : +33(0)1 53 81 03 15
contact@sunr.fr - www.sunr.fr
RCS Paris 852 155 092 - APE 3511Z

7 / 8

YT

ANNEXE 1 : IDENTIFICATION CADASTRALE

Parcelle AH 276



YT



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

018-200033207-20200923-DP20066-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 24/09/2020

Publication : 24/09/2020

DÉCISION DE PRESIDENT
Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 24 SEP. 2020

DP20/066 PARC TECHNOLOGIQUE DE SOLOGNE – PROJET DE PARC PHOTOVOLTAIQUE 6 – PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT DE LA SOCIETE SUN'R POWER

Le Président,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L.5211-2 et L.5211-10,

Vu le Code rural, et notamment les articles L.451-1 et suivants,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et Villages de la Forêt,

Vu la délibération n° DEL 20/133 en date du 9 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Considérant que la société SUN'R POWER a manifesté auprès de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry & Villages de la Forêt son intérêt à construire et à exploiter un parc photovoltaïque, ainsi que ses équipements accessoires nécessaires à la production et au stockage d'électricité à partir de capteurs solaires, et ce, au sein du Parc Technologique de Sologne à Vierzon (18100),

Considérant que la Société SUN'R souhaite effectuer des études de faisabilité préalables à la décision de réaliser sur tout ou partie du ou des terrains, un parc photovoltaïque,

Considérant qu'à cet effet, la Société SUN'R souhaiterait contracter avec la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry & Villages de la Forêt une promesse de bail emphytéotique,

Considérant que ladite promesse porterait sur la parcelle cadastrée section AH n°276 d'une contenance de 79 587 m², celle-ci étant exclusivement propriété du domaine privé de la Communauté de communes (voir plan en annexe),

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON SOLOGNE BERRY & VILLAGES DE LAFORET

Considérant que le projet sera subordonné à la production d'une étude de faisabilité tant technique, juridique, qu'économique, dirigée par, et à la charge de la société SUN'R POWER,

Considérant que la mise à disposition des terrains pendant l'étude de faisabilité est serait stipulée conclue à titre gratuit,

Considérant que si au vu des résultats de l'étude de faisabilité, la construction et l'exploitation de l'installation sont considérées par la société SUN'R POWER comme réalisables dans des conditions techniques et économiques satisfaisantes, la société commencerait la construction du parc photovoltaïque, sous réserve de l'obtention des financements nécessaires à la mise en œuvre du Projet et que le projet soit lauréat aux appels d'offres d'installations photovoltaïques ou autres dispositifs de soutien,

Considérant que si au vu des résultats de l'étude de faisabilité, la société décidait de ne pas poursuivre la réalisation du projet, elle en informerait le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les meilleurs délais,

Considérant qu'en cas d'abandon ou de refus de signature du bail par la Communauté de communes, celle-ci serait tenue de verser à la Société SUN'R POWER exigerait une indemnité de trente mille euros (30 000€) en raison du préjudice subi par cette dernière,

Considérant qu'en cas de réalisation de la promesse de bail emphytéotique, ~~que le bail conclu sera un bail emphytéotique~~ serait conclu pour d'une durée de trente ans, renouvelable une fois pour une durée de dix ans supplémentaires,

Considérant que le bail serait dès lors consenti et accepté moyennant une redevance annuelle hors taxes sur une durée initiale de vingt ans correspondant au contrat avec EDF Obligation d'Achat de 2 500 € HT /hectare de terrains couverts par l'enclos photovoltaïque,

Considérant que le loyer serait réévalué chaque année à la date anniversaire de la mise en service du parc photovoltaïque, par le biais d'un coefficient détaillé et précisé dans la promesse de bail,

Considérant qu'au-delà de vingt ans, le loyer serait établi pour les années suivantes en pourcentage du chiffre d'affaires, dont la valeur correspondra au rapport du montant de loyer sur le chiffre d'affaires de la première année,

Considérant que la redevance serait versée à compter de la mise en service du parc photovoltaïque,

Considérant que la durée de la présente promesse de bail emphytéotique serait de cinq ans à compter de sa signature,

DECIDE

- d'approuver les termes de la promesse de bail emphytéotique entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et Villages de la Forêt et la Société SUN'R POWER, ayant son siège social sis 7 rue de Clichy à Paris (75009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 852 155 092, ou toute personne morale venant s'y substituer, d'une durée de 5 ans, en vue de construire et d'exploiter un parc photovoltaïque au sein du Parc Technologique de Sologne à Vierzon (18100), sur la parcelle cadastrée section AH n°276, d'une contenance de 79 587 m², au terme de laquelle un bail emphytéotique sera conclu sur ladite parcelle, d'une durée de trente ans, renouvelable une fois pour une durée de dix ans, et ce, moyennant une redevance annuelle hors taxes sur une durée initiale de vingt ans correspondant au contrat avec EDF Obligation d'Achat de 2 500 € HT /hectare de terrains couverts par l'enclos photovoltaïque,

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON SOLOGNE BERRY & VILLAGES DE LAFORET

- d'approuver qu'au-delà de vingt ans, le loyer sera établi pour les années suivantes en pourcentage du chiffre d'affaires, dont la valeur correspondra au rapport du montant de loyer sur le chiffre d'affaires de la première année,
- de signer la promesse de bail emphytéotique, qui prendra effet à la date de sa signature,
- de signer les éventuels avenants à la promesse de bail emphytéotique.

Fait à Vierzon, le 23 septembre 2020

Le Président,



François DUMON



DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 25 JUIL. 2023

DP23/102 ECONOMIE – COMMUNE DE MASSAY – PROJET DE DE RESTRUCTURATION ET DE REHABILITATION DU BAR -RESTAURANT « LE TROQUET DE MASSAY » - ÉTUDE DE FAISABILITE

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Vu la proposition financière annexée à la présente Décision de Président,

Considérant que la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry, au titre de sa compétence développement économique et à la demande de la commune de Massay, souhaite porter une étude de faisabilité pour la restructuration et la réhabilitation du Bar - Restaurant « Le Troquet de Massay », situé 8 rue Pasteur à Massay (18120),

Considérant que la Communauté de communes souhaite s'adjoindre les compétences de la Société Publique d'Aménagement Locale Ingénierie Territorial (SPLIAT), sise à l'Hôtel de Ville de Vierzon, Boîte postale 337, 18103 VIERZON,

Considérant que la mission s'élève à 8333,33 € HT, soit 10 000 € TTC,

DECIDE

- de confier à la Société Publique d'Aménagement Locale Ingénierie Territorial (SPLIAT), la mission d'étude pour la restructuration et la réhabilitation du Bar - Restaurant « Le Troquet de Massay » à Massay, pour un montant de 8333,33 € HT soit 10 000 € TTC,

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

- de signer la proposition financière entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la Société Publique d'Aménagement Locale Ingénierie Territorial (SPLIAT) et tous les actes nécessaires,
- d'inscrire au budget les dépenses correspondantes.

Fait à Vierzon, le 25 juillet 2023

Le Président,



COMMUNAUTE DE COMMUNES
VIERZON
Sologne Berry
François DUMON

Courrier arrivé le :

1852
21 JUIL. 2023
Eco+ DGS+ M. le Président
COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur

018-20003501-20230725-DF23102-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25/07/2023

Communauté de Communes
Vierzon Sologne Berry
2 Rue Blanche Baron
18100 VIERZON

DEVIS

N°	Date du devis	Date de validité
2023-01	13/07/23	21/08/23

Désignation	Montant H.T.
Etude de faisabilité d'un projet à Massay : Restructuration et réhabilitation d'un immeuble et des espaces publics environnants visant à créer un restaurant et des hébergements à vocation touristique à Massay.	8 333,33

Montant H.T.	T.V.A. à 20 %	Montant du devis TTC en Euros
8 333,33	1 666,67	10 000,00

Condition de règlement :

30% à la signature du devis - solde à la livraison de l'étude.

TVA Intracommunautaire : FR39829887389

La Présidente Directrice Générale,
Corinne OLLIVIER

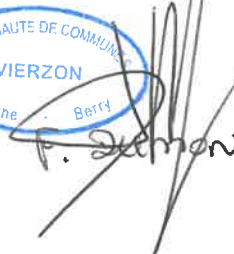


Le client,

Nom, qualité, signature,
précédée de "bon pour accord"

Bon pour accord,

Le Président



spliat

Bureau du
Renouvellement Urbain
Mairie de Vierzon
Place de l'Hôtel de Ville
Boîte Postale 337
18103 Vierzon Cedex
Société Publique Locale
Ingénierie Aménagement
Territorial
SA à conseil d'administration
au capital de 3 000 €
RCS B 229 827 955



DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 25 JUL. 2023

DP23/103 ECONOMIE – COMMUNE DE FOËCY – PROJET DE REHABILITATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER EN GITE DE GROUPES - ÉTUDE DE FAISABILITE

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Vu la proposition financière annexée à la présente Décision de Président,

Considérant que la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry, au titre de sa compétence développement économique et à la demande de la commune de Foëcy, souhaite porter une étude de faisabilité pour la réhabilitation de l'ancien « Hôtel du Nord » situé 27 Gaston Cornavin à Foëcy (18500) en gîte d'hébergement de groupes,

Considérant que pour se faire, la Communauté de communes souhaite s'adjoindre les compétences de la Société Publique d'Aménagement Local Ingénierie Territorial (SPLIAT), sise à l'Hôtel de Ville Vierzon, Boîte postale 337, 18103 VIERZON,

Considérant que la mission s'élève à 8333,33 € HT, soit 10 000 € TTC,

DECIDE

- de confier à la Société Publique d'Aménagement Local Ingénierie Territorial (SPLIAT), la mission d'étude pour la réhabilitation de l'ancien « Hôtel du Nord » à Foëcy (18500) en gîte d'hébergement de groupes, pour un montant de 8333,33 € HT soit 10 000 € TTC,

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

- de signer la proposition financière entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la Société Publique d'Aménagement Locale Ingénierie Territorial (SPLIAT) et tous les actes nécessaires,
- d'inscrire au budget les dépenses correspondantes.

Fait à Vierzon, le 25 juillet 2023

Le Président,


François DUMON

COMMUNAUTE DE COMMUNES
VIERZON
Sologne Berry

Courrier arrivé le :

1853
21 JUL. 2023
Eco+ DGS+M.le Résident
COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES

Communauté de Communes
Vierzon Sologne Berry
2 Rue Blanche Baron
18100 VIERZON

DEVIS

N°	Date du devis	Date de validité
2023-02	13/07/23	21/08/23

Désignation	Montant H.T.
<p>Etude de faisabilité d'un projet à Foecy :</p> <p>L'emprise foncière de l'ancien Hôtel du Nord ensemble immobilier à réhabiliter afin de créer un projet touristique en lien avec le canal de Berry à vélo. La commune souhaite les équipements suivants : un gîte familial, un gîte de groupe avec cuisine commune, un accueil bivouac, une aire de stationnement pour camping-car, un service de réparation et de location de vélo et une boutique artisanale mettant en valeur les produits locaux.</p>	8 333,33

Montant H.T.	T.V.A. à 20 %	Montant du devis TTC en Euros
8 333,33	1 666,67	10 000,00

Condition de règlement :

30% à la signature du devis - solde à la livraison de l'étude.

TVA Intracommunautaire : FR39829887389

La Présidente Directrice Générale,
Corinne OLLIVIER



Le client,

Nom, qualité, signature,

précédée de "bon pour accord"

Bon pour accord

Le Président,




spliat

Bureau de
Renouvellement Urbain
Mairie de Vierzon
Place de l'Hôtel de Ville
Boîte Postale 337
18103 Vierzon Cedex
Société Publique Locale
Ingénierie Aménagement
Territorial
SA à conseil d'administration
au capital de 37 000 €
RCS B 829 887 399 Bourges



DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 25 JUL. 2023

DP23/104 CAMPUS NUMERIQUE – B3 - MISE A DISPOSITION DE LOCAUX, SIS RUE DE LA SOCIETE FRANÇAISE A VIERZON – BAIL COMMERCIAL ENTRE LA SAS ALGOSUP ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Vu le projet de bail et les plans annexés,

Considérant que la SAS ALGOSUP est une école de développement informatique,

Considérant que l'école ALGOSUP a pour objectif de créer un pont entre le monde des études et celui des entreprises, et de développer ainsi une expérience éducative unique,

Considérant que la SAS ALGOSUP ayant son siège social, Allée Georges Charpak à Vierzon (18100) a fait part à la Communauté de communes de son souhait de louer une partie des locaux du Campus numérique, sis Rue de la Société Française, Site de l'îlot B3 de la Société Française à VIERZON (18100) pour y relocaliser et développer son activité,

Considérant que les locaux à usage de bureaux ont une surface plancher d'environ 1294 m²,

Considérant que la Communauté de communes se propose d'établir un bail commercial avec la SAS ALGOSUP pour une durée de 9 années entières et consécutives, avec effet le 1^{er} août 2023 pour se terminer le 31 juillet 2032,

Considérant que la Communauté de communes percevra un loyer annuel avec provisions pour charges comprises de 59 006,40 € HT (70 807,68 € TTC), soit 4917,20 € HT (5900,64 € TTC) par mois que le preneur s'oblige à payer mensuellement et d'avance auprès du Bailleur,

DECIDE

- d'approuver le bail commercial démarrnant le 1^{er} août 2023 avec pour échéance le 31 juillet 2032 passé entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la SAS ALGOSUP, pour la location de bureaux pour une superficie d'environ 1294 m² moyennant un loyer annuel avec provisions pour charges de 59 006,40 € HT (70 807,68 € TTC), soit 4917,20 € HT (5900,64 € TTC) par mois,
- de signer ou d'autoriser le Vice-Président en charge du Développement Economique à signer ledit bail commercial ainsi que tout acte nécessaire à son évolution,
- d'inscrire la recette au budget de l'exercice.

Fait à Vierzon, le 25 juillet 2023

Le Président,



François DUMON

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY, ayant son siège social, sis 2 rue Blanche Baron – 18100 Vierzon, identifiée sous le numéro SIREN 200 090 561, et représentée par son Président **Monsieur François DUMON**, agissant es qualités par Décision de Président DP23/104 du 25 juillet 2023,

Ci-après désignée par les mots « **LE BAILLEUR** »

D'une part,

ET :

La SAS ALGOSUP, Société à Action Simplifiée au capital de 50 000 €, ayant son siège sis Allée Georges Charpak à Vierzon (18100), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bourges et identifiée sous le numéro de SIRET 85196967500012, représentée par **Monsieur Franck JEANNIN**, Président agissant ès qualités,

Ci-après désignée par les mots « **LE PRENEUR** »

D'autre part,

Ensemble dénommées par les mots « **LES PARTIES** »

Le présent bail est régi par les articles L145-1 à L145-60, R145-1 à R145-11, R145-20 à R145-33 et D145-12 à D145-19 du Code de commerce et par les articles non abrogés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents.

Article 1 : OBJET

Le **BAILLEUR** donne par les présentes à bail commercial au **PRENEUR**, les locaux dont la désignation suit.

Article 2 : DESIGNATION

Le présent bail commercial est conclu pour des locaux de formation, dans des bâtiments à structure métallique de type Eiffel sur 3 travées réhabilités et situés Rue de la Société Française à VIERZON (18100), Site de l'îlot B3 de la Société Française et cadastré section DT n°467 (voir **Annexe 1** : plan cadastral) d'une surface plancher d'environ 1294 m² (voir **Annexe 2** : plan des locaux).

Lesdits locaux sont pris à bail tel qu'ils existent sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le **PRENEUR** déclarant les parfaitement connaître, pour les avoir visités.

Le **PRENEUR** les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le **BAILLEUR**, sauf en cas de vices cachés, de vices de construction ou de travaux à la charge du **BAILLEUR** en vertu des stipulations du présent bail ou de dispositions légales et réglementaires impératives.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Article 3 : ETAT DES LIEUX LOUES – INVENTAIRE DES CHARGES ET TRAVAUX

Le **PRENEUR** prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvaient au moment de l'entrée dans les locaux.

3.1 Etat des lieux :

Un état des lieux contradictoire sera dressé lors de cette prise de possession (**Annexe 3**). Un nouvel état des lieux contradictoire sera établi le jour de la sortie du **PRENEUR**, en même temps que seront remises les clés des locaux, et ce, pour la restitution des locaux.

3.2 Inventaire des charges locatives et impôts :

Un inventaire détaillé et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances liées au présent bail, précisant leur répartition entre **LES PARTIES**, et établi notamment dans le respect de l'article R.145-35 du Code de commerce, est demeuré ci annexé. (**Annexe 4**).

Conformément aux dispositions de l'article R.145-36 du Code de commerce, le **BAILLEUR** s'engage à adresser chaque année dans le délai réglementaire un état récapitulatif des éléments inventoriés et à informer le **PRENEUR** de toute charge locative ou impôt nouveau. Cet état doit être communiqué au **PRENEUR** au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le

délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

3.3 Etat des travaux :

Le **BAILLEUR** a transmis au **PRENEUR** un état prévisionnel des travaux, avec prévision de budget, qu'il veut réaliser dans les trois années à venir, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux déjà effectués et de leur coût les trois dernières années, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé (**Annexe 5**).

Le **BAILLEUR** s'engage à transmettre au **PRENEUR**, tous les trois ans et dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux et un état récapitulatif des travaux.

Par ailleurs, le **BAILLEUR** est tenu de communiquer au **PRENEUR**, à sa demande, tout document justifiant le montant de ces travaux.

Article 4 : DESTINATION

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être exclusivement consacrés par le **PRENEUR** à une exploitation strictement conforme au plan d'occupation des sols de la zone, sans toutefois faire concurrence à une activité similaire déjà installée.

Article 5 : DUREE ET DENONCIATION

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir le **01 août 2023** pour se terminer le **31 juillet 2032**.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce :

- Le **PRENEUR** aura la faculté de donner congé à expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.
- Le **BAILLEUR** aura la faculté de donner congé six mois à l'avance, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de commerce, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-18 du Code de commerce, le **PRENEUR** dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son acceptation, ou saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L.145-58 du Code de commerce.

Article 6 : RENOUELEMENT

Conformément aux dispositions des articles L.145-8 à L.145-12 du Code de commerce, le **PRENEUR** bénéficie du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du présent bail.

Le droit au renouvellement du présent bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux. Le fonds transformé, le cas échéant, dans les conditions prévues à la section 8 « Déspécialisation » du chapitre V relatif au bail commercial, doit, sauf motifs légitimes, avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa prolongation telle qu'elle est prévue à l'article L145-9 du Code de commerce, cette dernière date étant soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande.

Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du Code civil, le présent bail ne cesse que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le présent bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par les présentes. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le **PRENEUR** qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

A défaut de congé, le **PRENEUR** qui souhaite obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.

Concernant la demande en renouvellement du **PRENEUR**, celle-ci doit être notifiée au **BAILLEUR** par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette demande peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous :

« Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent. »

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le **PRENEUR** qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.

Si le **BAILLEUR**, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du présent bail, celui-ci devra, dans son congé adressé au **PRENEUR**, ou dans la réponse à la demande de renouvellement à l'initiative du **PRENEUR**, faire connaître le loyer qu'il propose, faute de quoi le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement suivant les modalités définies à l'article R145-1 du Code de commerce.

Article 7 : CONDITIONS D'OCCUPATION

Le présent bail a lieu aux conditions suivantes :

7.1 Jouissance des lieux :

Le **PRENEUR** devra jouir des lieux raisonnablement, en respectant la destination qui leur a été donnée et en se conformant au règlement intérieur de l'immeuble (annexe 8).

Il devra notamment :

- ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble, ni apporter un trouble de jouissance quelconque, ni créer des nuisances aux éventuels autres occupants, que ce soit par son fait, par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients,
- prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et empêcher l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles,
- se conformer strictement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires, d'hygiène, de salubrité ou autres, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée ou son commerce dans les locaux loués,
- exercer une surveillance continue sur son personnel, s'il en a, et veiller à sa bonne tenue.

De son côté, le **BAILLEUR** décline toute responsabilité, sauf si les troubles relèvent de sa responsabilité civile, relativement :

- aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols ou de tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis chez le **PRENEUR**, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir,
- aux troubles de la jouissance du **PRENEUR** survenus par la faute de tiers, le **PRENEUR** devant alors agir directement contre les auteurs de ces troubles sans pouvoir mettre en cause le **BAILLEUR**,

Le **BAILLEUR** sera également exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par cas de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Enfin, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction de la majeure partie des lieux loués par suite d'incendie ou tout autre évènement, le présent bail sera résilié de plein droit, le **PRENEUR** renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

7.2 Exploitation par le PRENEUR :

Le **PRENEUR** aura l'obligation d'exploiter personnellement son fonds et d'occuper, à ce titre, les locaux objets du présent bail.

Toute opération devant mettre en péril l'ensemble de cet engagement est formellement interdite, en dehors des cas de cessions prévu par les dispositions des articles L.145-51 et L.145-16 du Code de commerce et des éventuelles autorisations prévues aux présentes.

Le **PRENEUR** devra assurer son exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au **PRENEUR** d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du **BAILLEUR** aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou

autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le **PRENEUR** ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

7.3 Entretien – Réparations :

Le **PRENEUR** entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant la durée du présent bail (le **BAILLEUR** n'ayant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au **PRENEUR** en vertu de la loi ou des stipulations du présent bail). Le **PRENEUR** rendra les lieux à sa sortie, en bon état de réparation, quelle qu'en aient pu être les causes, et tels qu'il les aura trouvés lors de son installation, conformément à l'état des lieux d'entrée mentionné à l'article 3 du présent bail.

Il supportera toute réparation qui deviendrait nécessaire par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le **BAILLEUR**, de manière à ce que les lieux loués ne souffrent d'aucun préjudice, les réparations suivantes, et sans que cette liste ne soit limitative :

- l'entretien des locaux loués dont les sanitaires ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et de fonctionnement, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail et ses éventuels renouvellements, sauf malfaçons ou désordres qui relèverait de la garantie de parfaite achèvement dans le cadre des travaux en particulier les glaces et vitres, volets ou stores, et plus généralement toutes ouvertures des locaux d'exploitation loués, seront à sa charge exclusive, et il devra les rendre en fin de bail en parfait état d'utilisation. Concernant le nettoyage, le Preneur assurera à sa charge exclusive le nettoyage du rez-de-chaussée y compris les circulations.
- Le **BAILLEUR** assurera l'ensemble des vérifications et des contrôles réglementaires de toutes les installations existantes ainsi que les contrats de maintenance : ascenseurs, chauffage, climatisation, ventilation, appareils et organes de secours.
- Le **PRENEUR** devra assurer également l'entretien courant et les réparations des menuiseries, huisseries, éclairage, prise de courant et téléphoniques, quincailleries de portes dont les serrures électroniques.
- Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués. Il est de convention expresse entre **LES PARTIES** que le **PRENEUR** devra signaler immédiatement au **BAILLEUR** tous incidents, dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, serait à la charge du **BAILLEUR** afin que les mesures requises soient prises au plus vite pour éviter de lourds dégâts. Tout retard, silence ou négligence du **PRENEUR** à ce sujet entraînera sa responsabilité pour toute conséquence qui en résultera.

En cas de non réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le **BAILLEUR** pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de faire réaliser aux frais exclusifs du **PRENEUR**.

Les Parties s'engagent également à coopérer, chaque fois qu'elle sera nécessaire ou utile, à la mise en œuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux.

A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

7.4 Transformations

Le **PRENEUR** aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité et restera garant vis-à-vis du **BAILLEUR** de toute action en dommages intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** aura également à sa charge tous les travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, et notamment avec les normes de sécurité liées à l'activité qu'il se propose d'exercer.

7.5 Changement de distribution :

Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement préalable exprès et par écrit du **BAILLEUR**, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du **BAILLEUR** comme il a été dit ci-dessus.

7.6 Améliorations :

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le **PRENEUR**, même avec l'autorisation du **BAILLEUR**, resteront à la fin du présent bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété de ce dernier, sans aucune indemnité pour le **PRENEUR**. Ils ne pourront être supprimés sans consentement du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** perdant tous droits de propriété à leur égard.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixées à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du **PRENEUR** et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

7.7 Travaux dans les locaux loués

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le **PRENEUR** souffrira de l'exécution de toutes les constructions, réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements et tous les travaux quelconques, même de simple amélioration, que le **BAILLEUR** 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, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait 21 jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

Il ne pourra également demander aucune indemnité, ni aucune diminution de loyers en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Le **PRENEUR** ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme et souffrira de tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Il devra également supporter de la même manière, tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués et sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur auteur des travaux, les propriétaires voisins, ou quiconque s'il y a lieu, mais en laissant toujours le **BAILLEUR** hors de cause.

En cas de nécessité d'exécution de travaux de recherche ou de réparation des fuites de toutes sortes, de fissures dans des conduits de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations, voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le **PRENEUR** devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, coffrages, décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux affectant les lieux loués.

S'il existe dans les locaux des trappes de visite pour l'accès aux canalisations, climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus, l'accès aux dites trappes devra toujours être autorisé par le **PRENEUR** ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

7.8 Travaux dans les locaux directement attenants aux locaux loués

Pour mémoire, le présent bail commercial est conclu pour des locaux de formation, dans des bâtiments à structure métallique de type Eiffel sur 3 travées réhabilités et situés Rue de la Société Française à VIERZON (18100), Site de l'îlot B3 de la Société Française et cadastré section DT n°467 (voir **Annexe 1** : plan cadastral) d'une surface plancher d'environ 1294 m² (voir **Annexe 2** : plan des locaux).

Directement attenants aux locaux loués, le **BAILLEUR** dispose également, en qualité de maître d'ouvrage, de locaux en cours de réhabilitation dont la surface est matérialisée en jaune sur le plan figurant en **Annexe 2.B** du présent bail commercial (locaux attenants ci-après désignés « **la Nef 4** »).

Le **BAILLEUR**, conscient :

- que les locaux pris à bail par le **PRENEUR** sont des locaux de formation requérant une certaine tranquillité pour que ce dernier puisse assurer des enseignements de qualité,
- que les travaux de réhabilitation à venir de la Nef 4 sont susceptibles de troubler la jouissance paisible des locaux de formation pris à bail par le **PRENEUR**,

s'engage, en conséquence à contenir, plus généralement, toutes nuisances de toutes natures (sonores et vibratoires notamment) découlant directement des travaux de réhabilitation de la Nef 4, ceci dans des limites acceptables et compatibles avec les activités de formation du **PRENEUR**.

Article 8 : INTERDICTION DE CONCURRENCE

Pendant toute la durée du bail et ses renouvellements, le **BAILLEUR** s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du **PRENEUR**. Il s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du **PRENEUR**.

Article 9 : CESSION – SOUS-LOCATION

9.1 Cession :

Le **PRENEUR** ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni aliéner en tout ou partie les locaux loués sous quelque forme que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR**, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise.

9.2 Sous-location :

En application et conformément aux dispositions des articles L.145-31 et L.145-32 du Code de commerce, par stipulation contraire, le **PRENEUR** est autorisé à sous-louer totalement ou partiellement les locaux objets du présent bail.

Le **PRENEUR** devra faire connaître au **BAILLEUR** son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le sous-locataire pourra demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que ce dernier tient lui-même du **BAILLEUR**. Le **BAILLEUR** est appelé à concourir à l'acte, comme il est prévu à l'article L. 145-31 du code de commerce.

A l'expiration du bail principal, le **BAILLEUR** n'est tenu au renouvellement que s'il a, expressément ou tacitement, autorisé ou agréé la sous-location et si, en cas de sous-location partielle, les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible matériellement ou dans la commune intention des parties.

Dans le cas d'une sous location, le **PRENEUR** demeure seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du **BAILLEUR** et seul responsable des charges et conditions du bail, la sous location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le **PRENEUR** du chef des présentes.

La sous location sera consentie aux risques et périls du **PRENEUR** qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous locataire. Il est rappelé que les lieux loués forment un tout indivisible et qu'en conséquence, le sous locataire n'aura aucun droit ni à maintien dans les lieux ni à renouvellement.

9.3 Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou apport partiel d'actif :

Le **BAILLEUR**, en cas de fusion ou de scission d'une société, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société ou en cas d'apport à une société, sera en droit d'exiger un engagement direct de la société issue de la fusion, désignée par le contrat de scission, bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou du bénéficiaire de l'apport pour l'exécution de l'ensemble des obligations et conditions contenues dans le présent bail.

En cas de cession ou d'apport à une société où la responsabilité des associés est limitée, cet engagement pourra consister soit en un engagement solidaire personnel soit en un cautionnement de chaque associé.

Le **BAILLEUR** pourra exercer directement contre la société l'ensemble de ses droits sous peine de résiliation des présentes, ladite société étant, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail en vertu de l'article L.145-16 du Code du commerce.

9.4 Solidarité :

En cas de cession ou de sous-location du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société ou, encore, de transmission universelle de patrimoine d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire ou sous-locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

En cas de cession, cet engagement du **PRENEUR** est limité à trois ans à compter de la cession dudit bail, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code du commerce.

Dans les autres cas, cet engagement solidaire prendra fin à l'expiration de la durée contractuelle du bail en cours à l'exclusion des renouvellements ultérieurs. Il ne pourra donc être invoqué pendant sa reconduction tacite ou en cas d'éventuelle prorogation de la durée du bail. Il sera donc strictement limité au paiement des loyers, charges et accessoires afférents à la période garantie, à l'exclusion de toute indemnité d'occupation, ainsi qu'à l'exécution des différentes obligations dont le bailleur est en droit d'exiger le respect pendant cette même période ou à son terme.

Dans le cas où une procédure collective serait ouverte à l'encontre du locataire, le bénéfice de cet engagement solidaire serait limité aux seuls loyers courus avant la date du jugement d'ouverture de cette procédure.

En cas de cession, le **BAILLEUR** est tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par lui, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code du commerce.

De façon générale, le **BAILLEUR** s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident.

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le

locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le **BAILLEUR** serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

Article 10 : CLAUSES DIVERSES

10.1 Garnissement :

Le **PRENEUR** garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

10.2 Visite des lieux :

Le **PRENEUR** devra laisser, pendant toute la durée du bail, le **BAILLEUR**, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état ou procéder à l'exécution de travaux, quand le **BAILLEUR** le jugera à propos.

Il devra pendant le même temps laisser le **BAILLEUR** apposer tout écriteau ou enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer ou à vendre.

Il devra également laisser visiter les lieux loués aux personnes intéressées, quatre heures par jour ouvrable, entre 14 heures et 18 heures, pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent.

10.3 Restitution des locaux et remise des clés :

Lorsque le **PRENEUR** sera tenu de libérer les lieux, pour quelque raison que ce soit, la restitution des locaux ne sera effective qu'à compter du jour de la remise de l'ensemble des clés des locaux loués au **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** rendra l'ensemble des clés le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le **PRENEUR** le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Lors de l'état des lieux de sortie, le **PRENEUR** devra justifier auprès du **BAILLEUR** du règlement de tous les loyers, charges et impôts lui incombant par tout moyen qu'il conviendra. Il s'engage par ailleurs à rendre les locaux en parfait état d'entretien et de propreté et si l'état des lieux révèle des réparations locatives à sa charge, il devra alors régler au **BAILLEUR** sans délai le montant nécessaire aux réparations.

10.4 Tolérance :

Aucune tolérance au sujet des conditions des présentes et des usages, de la part du **BAILLEUR**, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais créer un droit en faveur du **PRENEUR**, ni entraîner aucune dérogation, modification ou suppression aux conditions, usages et obligations qui lui incombent en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR**.

10.5 Changement de situation, d'état ou de statut juridique du **PRENEUR** :

Le **PRENEUR** s'engage à notifier au **BAILLEUR**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification d'état civil ou de structure juridique (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant) le concernant, qu'il soit personne physique ou morale, survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement.

10.6 Impôts et taxes divers :

Le **PRENEUR** acquittera ses impôts personnels et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement.

Il est ici rappelé que, conformément à la liste et répartition arrêtées aux termes de l'inventaire demeuré annexé aux présentes et ci-dessus visé, le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** les taxes et impôts qui lui sont imputables.

A ce sujet, il est ici précisé qu'aux termes de l'article R.145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le **BAILLEUR** ou le propriétaire du local ou de l'immeuble.

Toutefois, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement peuvent lui être imputés.

10.7 Assurances :

Le **PRENEUR** étant exonéré d'assurer les risques locatifs "bâtiment" ainsi que le recours des voisins et des tiers, il devra faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, auprès d'une Compagnie notoirement solvable :

- Le mobilier, le matériel et les marchandises garnissant les lieux loués ainsi que ses agencements et aménagements ayant conservé leur nature mobilière, contre notamment les dommages causés par :
 - o l'incendie, les explosions, la foudre,
 - o la chute d'aéronefs et le franchissement du mur du son,
 - o les tempêtes, ouragans, cyclones, tornades, grêle, trombes, chutes de neige,
 - o les chocs de véhicules terrestres,
 - o les fumées,
 - o les dégâts des eaux, gel des canalisations,
 - o les dommages électriques
 - o les grèves, émeutes, mouvements populaires, vandalisme, malveillance, actes de terrorisme et de sabotage, attentats,
 - o le vol,
 - o les détériorations mobilières,
 - o le bris de machines,
 - o les catastrophes naturelles.

- La responsabilité civile exploitation couvrant notamment les dommages corporels, matériels, immatériels et pollution.

- Les risques de toute nature concernant les personnes ou les biens, liés à l'exercice de l'activité du **PRENEUR** ainsi que les risques et frais qui en sont la conséquence.

Ces assurances devront garantir des capitaux suffisants et notamment être souscrites pour un montant égal à la valeur des biens assurés afin de permettre leur reconstitution en cas de sinistre.

Elles devront en outre couvrir toutes dépenses entraînées par les conséquences du sinistre.

Le **PRENEUR** et ses assureurs devront renoncer à tous recours contre le **BAILLEUR** et ses assureurs.

Le **BAILLEUR** et ses assureurs renonceront à tous recours contre le **PRENEUR** et ses assureurs, sauf le cas de malveillance caractérisé et d'absence de déclaration de modification des risques assurés. La renonciation à recours contre les assureurs du **PRENEUR** ne sera toutefois pas applicable, si le contrat d'assurances souscrit par le **PRENEUR** prévoit de garantir les risques locatifs, les bâtiments, les frais et pertes et/ou les pertes d'exploitation.

Le **PRENEUR** devra régler régulièrement à la Compagnie d'Assurances les primes, surprimes ou majoration de primes des contrats souscrits par lui soit sur sa propre initiative soit sur la demande du **BAILLEUR** en justifier sur demande du Bailleur.

Le **PRENEUR** adressera au **BAILLEUR** si celui-ci le souhaite une attestation de sa compagnie d'assurance justifiant des Polices souscrites par lui et indiquant les montants assurés.

En cas de sinistre, le **PRENEUR** devra déclarer au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le **PRENEUR** devra produire sans délai au **BAILLEUR** toutes justifications écrites sur la nature et la valeur définitive des modifications de toute nature apportées aux biens loués et préalablement autorisées par le **BAILLEUR**.

Par ailleurs, en cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer à tout recours contre le **BAILLEUR**.

10.8 Cas fortuits – Force majeure :

Si les locaux objets du présent bail venaient à être détruits en totalité ou déclarés insalubres par cas fortuit, force majeure, vétusté, vices de construction ou toute autre cause indépendante de la volonté du **BAILLEUR**, le présent bail sera résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Si lesdits locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le **PRENEUR** pourrait obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites.

Cependant, si la destruction partielle devait rendre les locaux impropres à leur destination, le bail serait alors résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Article 11 : LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un **loyer annuel avec provisions pour charges comprises de 59 006,40 € HT (30 € HT/m²/an pour le loyer et provisions pour charges de 15,60 € HT/m²/an) soit 70 807,68 € TTC, avec des échéances mensuelles de 4917,20 € HT (5900,64 € TTC)**, hors variations légales des référentiels des prix de location que le **PRENEUR** s'oblige à payer mensuellement et d'avance auprès du **BAILLEUR**, ou en tout autre endroit indiqué par lui, et par tout moyen.

Les charges locatives versées par le **PRENEUR** sous forme de provisions chaque mois au **BAILLEUR** feront l'objet d'une régularisation semestrielle.

Article 12 : INDEXATION

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante, d'indexer ce loyer chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat en fonction de la variation de **l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT)** publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ayant comme base de référence l'indice 128,59 pour le premier trimestre 2023.

Le nouveau montant du loyer, qui prendra automatiquement effet à la date de révision ci-dessus indiquée, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1. Le montant du loyer initial ;
2. L'indice du trimestre en vigueur à la date de prise d'effet du bail ayant servi à établir ce montant,
3. Et l'indice du trimestre anniversaire.
Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.
Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le **PRENEUR**.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun Indice de substitution n'était publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties néglige de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Article 13 : LIMITATION LEGALE

Il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques du local objet des présentes, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sous réserve de l'application de l'article L.145-38 du Code du commerce.

Article 14 : DEPOT DE GARANTIE

Le **PRENEUR** versera, à l'instant même, à titre de dépôt de garantie au profit du **BAILLEUR**, la somme de **3235 €**, représentant un mois de loyer hors taxes.

Ce dépôt sera affecté à titre de nantissement au profit du **BAILLEUR**. Il ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du **PRENEUR**, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au **PRENEUR**, ledit dépôt restera acquis au **BAILLEUR** à titre de premiers dommages et intérêts.

Article 15: EXECUTION

En application de l'article R145-23 du Code de commerce, les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le Président du Tribunal de Grande Instance de Bourges ou le juge qui le remplace.

Les autres contestations sont portées devant le Tribunal de Grande Instance de Bourges qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent.

Article 16 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées au **PRENEUR** par la loi et les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le **PRENEUR** se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance

territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Article 17 : CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le **PRENEUR** se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au **BAILLEUR** à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du **PRENEUR**, ayant ou non provoqué cette résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du **PRENEUR** en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 50%.

Article 18 : ELECTION DE DOMICILE

Pour les besoins de l'exécution du présent bail dérogatoire, **LES PARTIES** déclarent faire élection de domicile en leur siège social respectif mentionné en tête des présentes.

Article 19 : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

19.1 Réglementation sur l'amiante :

L'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, celui-ci faisant l'objet d'une réhabilitation et d'une restauration totale. Par conséquent, aucun diagnostic ne doit être tenu à disposition des occupants.

19.2 Termites :

Le **BAILLEUR** déclare qu'à ce jour, l'immeuble objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

19.3 Lutte contre la présence de mэрule :

Il résulte de l'article L.133-7 du Code de la construction et de l'habitation que l'occupant d'un immeuble bâti, dès qu'il a connaissance de la présence de mэрule, doit en faire déclaration en mairie.

A titre d'information, sont ici rappelées les principales caractéristiques et conséquences de la présence de mэрule dans un immeuble bâti :

« La mэрule est un champignon qui s'attaque au bois. Elle se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Son aspect dépend de son environnement, elle présente généralement un aspect blanc et cotonneux dans l'obscurité mais en présence de lumière sa consistance augmente et sa couleur vire au marron. Les bâtiments infectés présentent notamment des traces d'humidité et de moisissure et les éléments en bois présentant des déformations et s'effritent ».

Conformément à cette obligation légale, le PRENEUR s'engage à déclarer la présence de mэрule en mairie et à adresser une copie de cette déclaration au BAILLEUR dans les trois jours ouvrés, en main propre ou par lettre recommandée avec avis de réception.

19.4 Risques naturels, miniers et technologiques :

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone :

- **Couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.**
- **Non couverte par un plan de prévention des risques miniers.**
- **Non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.**
- **De sismicité faible (zone 2) définie par décret en Conseil d'Etat.**

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs applicables, intervenu pour le département du Cher le 09 juillet 2013 sous le numéro 2013-1-984.

19.5 Déclaration de sinistre :

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

19.6 Diagnostic de performance énergétique :

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le cédant a produit un diagnostic de performance énergétique, lequel est demeuré ci-annexé (Annexe 6).

En outre, le **PRENEUR** déclare être informé, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du **BAILLEUR** des éléments contenus dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Article 20 : INFORMATION DES PARTIES – DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL PAR LE BAILLEUR

LES PARTIES reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.145-46-1 du Code du commerce, ci-après littéralement reproduit, tant par la lecture qui leur en a été faite que par les explications qui leur ont été données :

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de sa vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

Article 21 : SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le **PRENEUR** constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit, et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

Article 22 : ANNEXES

Annexe 1 : plan cadastral.

Annexe 2 : plan des locaux

Annexe 3 : état des lieux contradictoire entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**

Annexe 4 : inventaire des charges, impôts, taxes et redevances et leur répartition entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.

Annexe 5 : état récapitulatif des travaux réalisés par le **BAILLEUR** dans les 3 années précédant la prise d'effet du bail ; état prévisionnel des travaux (budget inclus) projetés par le **BAILLEUR** pour les 3 années à venir.

Annexe 6 : Diagnostic de Performance Energétique

Annexe 7 : ARRETE PREFECTORAL N° 2013-1-984 du 9 juillet 2013 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de VIERZON, et ses annexes 1.1.1, 1.2.7, et 1.3

Annexe 8 : Règlement intérieur de l'immeuble

Fait à Vierzon, le 31 juillet 2023

En deux originaux dont un laissé entre les mains de chacune des parties.

Le **BAILLEUR**

Le **PRENEUR**

Pour la Communauté de Communes
VIERZON SOLOGNE BERRY,

Pour la SAS ALGOSUP,

Le Président

Le Président


François DUAYON

Franck JEANNIN

Département :
CHER

Commune :
VIERZON

Section : DL
Feuille : 000 DL 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 25/08/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
Service départemental des impôts fonciers du
Cher
Centre administratif Condé 2 rue Jacques
Rimbault 18000
18000 BOURGES
tél. 02.48.27.18.30 -fax
sdf.cher@dgfip.finances.gouv.fr

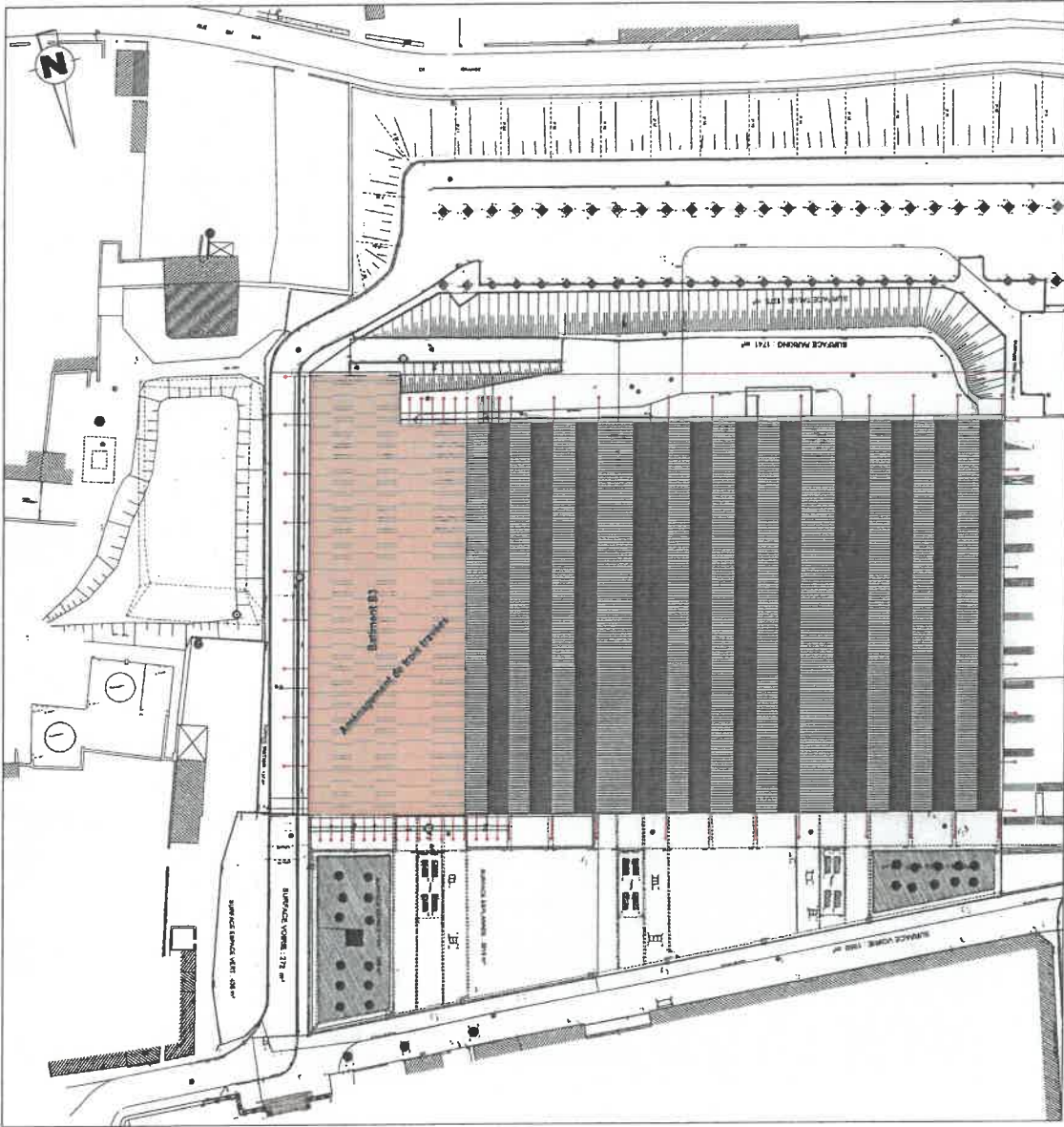
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





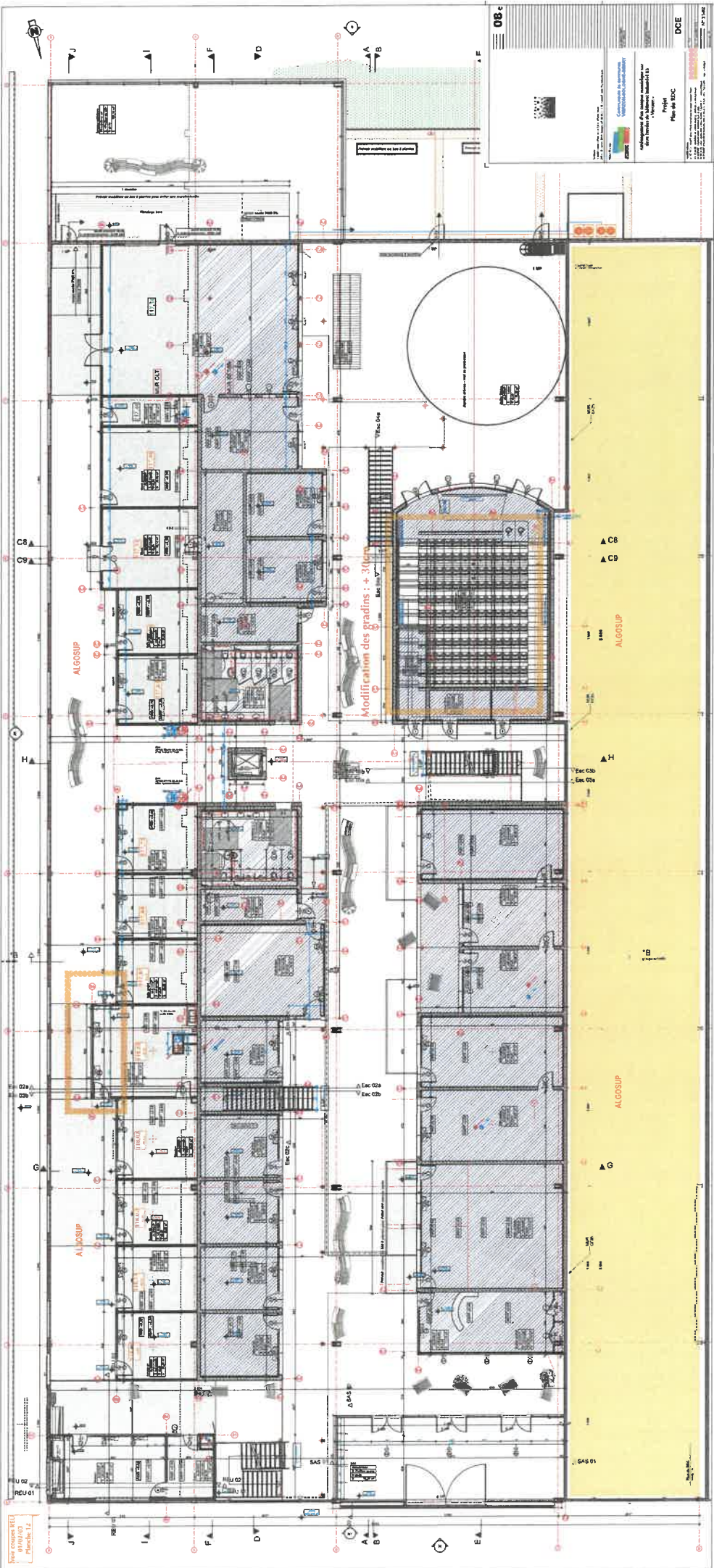
Plan de situation



Secteur d'intervention

Echelle : 1:1000

Ouvrage : Projet d'aménagement d'un pôle numérique partie de l'Usine - B3	Maître d'ouvrage : Communauté de communes VIERZON-SOIGNE-BERRY		Maître d'œuvre : 	Date du projet : 12 mars 2021	APS
	Titre : - ETAT ACTUEL - Secteur d'intervention	Echelle : 1:100	Format : A3	Date de réalisation : 21-02	
N° de plan : 01			N° de projet : 21-02		



Non coté BEU
 B1010/03
 Planche 12

08 c

Commissariat à l'égalité territoriale
 Administration des Bâtiments Municipaux de
 la Ville de Québec
 1150, rue de la Capitale
 Québec, Québec G1R 2K5
 Téléphone : (418) 641-6100
 Télécopieur : (418) 641-6101
 Fax : (418) 641-6102
 Site Web : www.ville.quebec.qc.ca

DCE
 Plan de DCE

ANNEXE 4

CAMPUS NUMERIQUE / ALGOSUP

Rue de la Société Française - 18100 VIERZON

ETAT RECAPITULATIF ANNUEL PREVISIONNEL DES CHARGES,
IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES REPARTIES ENTRE LE BAILLEUR
ET LE PRENEUR (locataire)

1- BAILLEUR	Impôts fonciers		100%
	Taxe d'enlèvement des ordures ménagères		100%
2- PRENEUR locataire	Electricité	Consommation	100%
	Eau	Consommation	100%
	Entretien locaux		100%
	Assurances risques locatif		100%

ANNEXE 5

CAMPUS NUMERIQUE / ALGOSUP

Rue de la Société Française - 18100 VIERZON

Etat récapitulatif des travaux réalisés par le bailleur, dans les 3 années précédant la prise d'effet du bail	
--	--

Année -1	Livraison des locaux neufs
----------	----------------------------

Etat prévisionnel des travaux projetés par le bailleur dans les prochaines années	
--	--

Année 1	Néant
Année 2	Néant
Année 3	Néant



DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 27 JUIL. 2023

DP23/105 EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN – ACQUISITION DE L'IMMEUBLE CV222 APPARTENANT A MONSIEUR GILLES JEAN-LUC ET LA SARL PATRIMOINE CONSEIL DU CENTRE

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L2122-22, L2122-23 et L5211-10,

Vu le Code de l'urbanisme notamment les articles L.213-2 et suivants, et l'article L.211-2 stipulant que la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre en matière de plan local d'urbanisme, emporte sa compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Plan Local de l'Urbanisme approuvé le 30 juin 2005 et modifié le 07 octobre 2021,

Vu la délibération du Conseil municipal de la Ville de Vierzon en date du 9 mars 2009 instituant un droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines Ua (dont le secteur Ua2 fait partie) et Ub du PLU et sur toutes les zones à urbaniser (AU) du PLU,

Vu la délibération de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry n°DEL20/133 en date du 9 juillet 2020, par laquelle le Conseil communautaire a attribué au Président la délégation d'exercer au nom de la Communauté de communes le droit de préemption et à signer tous les actes nécessaires à cet exercice,

Vu la déclaration en date du 30 mai 2023 reçue en mairie de Vierzon le 8 juin 2023 et enregistrée DA n°018279 23 V0305, par laquelle Maître Nathalie COLLIN, Notaire à Toulouse (31000), a fait connaître à la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry l'intention de monsieur GILLES Jean-Luc et de la SARL PATRIMOINE CONSEIL DU CENTRE de vendre l'immeuble leur appartenant en copropriété et cadastré CV222 d'une surface de 2a81ca sis 14 rue Armand Brunet à Vierzon au prix de 45 000€ (quarante-cinq mille euros), augmentés des frais d'agence à hauteur de 5 000 € (cinq mille euros) ,

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

Vu la note complémentaire annexée à la DIA portant sur l'identification du bien, des lots vendus, sur l'identification des propriétaires, et sur les conditions de la vente,

Vu l'Avis du Domaine sur la valeur vénale du bien en date du 26 juillet 2023,

Considérant que l'immeuble est situé dans le secteur Ua1 du Plan Local d'Urbanisme, correspondant au noyau historique du centre-ville et soumis au droit de préemption urbain renforcé

Considérant que l'immeuble est inclus dans le périmètre du programme national Action cœur de ville (ACV) et dans celui de de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), justifiant la poursuite de la politique locale de l'habitat et l'accueil de nouvelles d'activités économiques conforme au projet urbain mis en œuvre depuis 2010 à Vierzon dans le cadre de sa politique de revitalisation de son centre-ville et de sa stratégie de renouvellement urbain,

Considérant que la ville de Vierzon lauréate de l'appel à projet « lutte contre la vacance de logements » a pour objectif de résorber l'habitat dégradé soit par la réhabilitation, soit par de la démolition reconstruction visant à mettre en valeur le patrimoine bâti et non bâti,

Considérant le caractère inhabitable de tous les logements (tel que précisé dans la note jointe à la DIA), l'état de dégradation avancée, et les procédures de péril initiées en 2012 et 2019 sur cet immeuble situé aux pieds des remparts de la ville fortifiée et jouxtant le square des remparts, espace public arboré à proximité immédiate de la Place Jacques Brel,

Considérant que la Communauté de communes et la commune de Vierzon ont pour projet en concertation avec l'architecte des Bâtiments de France de procéder à la démolition de cet immeuble pour permettre une construction neuve en lieu et place, avec la création d'une activité économique et commerciale en pied d'immeuble connectée au square des remparts et des logements aux étages,

Considérant que la Communauté de communes envisage donc d'exercer son droit de préemption sur l'immeuble cadastré section CV n°222 d'une contenance de 2a81ca, sis 14 rue Armand Brunet, en vue d'organiser l'accueil de nouvelles activités commerciales en centre-ville de Vierzon et pour permettre la sauvegarde et mise en valeur du patrimoine bâti historique,

Considérant que l'acquisition peut s'effectuer au prix proposé dans la DIA de 45 000 € (quarante-cinq mille euros),

Considérant que les frais de commission d'agence de 5 000 € et les frais d'acte de vente sont à la charge de la Communauté de Communes,

DÉCIDE

- d'exercer son droit de préemption urbain renforcé à l'occasion de la vente par Monsieur GILLES Jean-Luc et la SARL PATRIMOINE CONSEIL DU CENTRE de l'immeuble à usage d'habitation leur appartenant en copropriété, cadastré section CV n° 222 classé en secteur Ua1 du PLU pour une superficie d'environ 2a81ca, et situé 14 rue Armand Brunet à Vierzon, en vue de résorber de l'habitat vacant et dégradé, d'organiser l'accueil des activités économiques et commerciales et de sauvegarder le patrimoine du centre historique,
- d'acquérir ledit immeuble au prix et conditions proposés par les vendeurs dans la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 08/06/2023, de 45 000 € net vendeur, frais de commission de 5 000 € en sus, conformément à l'article R 213-8b du Code de l'Urbanisme,

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

- de signer ou d'autoriser son représentant à signer l'acte de vente à intervenir, étant précisé que le transfert de propriété est fixé à la date la plus tardive des deux dates correspondant soit à la date de signature de l'acte authentique soit du paiement du prix. En tout état de cause, elles doivent intervenir dans un délai maximum de 4 mois (article L 213-14 du code de l'urbanisme). Si à l'issue de ce délai, le transfert de propriété n'est pas intervenu, le propriétaire disposera à nouveau librement de son bien,
- d'imputer la dépense correspondante aux crédits ouverts au budget de l'exercice

Les parties intéressées à la vente peuvent contester la décision devant le Tribunal Administratif d'Orléans (28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans) par voie de recours dans le délai de 2 mois à compter de la présente notification.

Fait à VIERZON, le 26 juillet 2023

Le Président,



François DUMON.

Bâtiments vendus en totalité (9)

Surface construite au sol (m²)

Surface utile ou habitable (m²)

Nombre de Niveaux :

Appartements :

Autres locaux :

Vente en lot de volumes

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable		Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 4 ans	<input checked="" type="checkbox"/>
					Voir note jointe			
1	A	0,0	95 / 1000	Un appartement	Voir note jointe	Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 4 ans	<input checked="" type="checkbox"/>
2	A	0,0	119 / 1000	Un appartement			Moins de 4 ans	<input type="checkbox"/>
3	A	1,0	130 / 1000	Un appartement				
4	A	1,0	120 / 1000	Un appartement		Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Plus de 10 ans	<input checked="" type="checkbox"/>
5	A	0,0	111 / 1000	Un appartement			Moins de 10 ans	<input type="checkbox"/>
6	A	0,0	108 / 1000	Un appartement				
7	A	0,0	151 / 1000	Un appartement				
8	A	1,0	153 / 1000	Un appartement				

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Droits sociaux (11)

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature

Nombre

Numéro des parts

D. Usage et occupation (12)

Usage

habitation professionnel mixte commercial agricole autre (préciser) :

Occupation

par le(s) propriétaire(s) par un (des) locataire(s) sans occupant autre (préciser) :

Le cas échéant, joindre un état locatif

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens

OUI NON

Préciser la nature

Indiquer si rente viagère antérieure :

F. Modalités de la cession

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres)

QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000,00 EUR) (voir note jointe)

Dont éventuellement inclus :

Mobilier € Cheptel € Récoltes € Autres €

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien

(description à porter en annexe) :

Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique à terme (préciser)

si commission, montant : 5 000,00 € TTC HT A la charge de : Acquéreur vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation

Evaluation de la contrepartie

Rente viagère

Montant annuel

Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue-propriété (à préciser)

Echange

Désignation des biens reçus en échange

Montant de la soulte le cas échéant

Propriétaires contre-échangistes

Apport en société

Bénéficiaire _____ Estimation du bien apporté _____

Cession de l'antienne de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain _____ Estimation des locaux à remettre _____

Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession

2 - Adjudication (13)

Volontaire Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication _____ Montant de la mise à prix € _____

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique I

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquies les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14)

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquies les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Nom, prénom de l'acquéreur (15) **Monsieur Mike NGUYEN**

Profession (facultatif) _____

Adresse

N° voie _____ Extension _____ Type de voie _____

Nom de voie **8 rue Vallou de Villeneuve** Lieu-dit ou boîte postale _____

Code postal **94470** Localité **BOISSY-SAINT-LEGER (VAL-DE-MARNE)**

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16) _____

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

A **TOULOUSE** Le **30 mai 2023** Signature et cachet s'il y a lieu



H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom **Maître Nathalie COLLIN**

Qualité **Notaire**

Adresse

N° voie **27** Extension _____ Type de voie _____

Nom de voie **Allées Forain-François Verdier** Lieu-dit ou boîte postale _____

Code postal **31000** Localité **TOULOUSE**

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption (18) :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

A l'adresse du notaire mentionnée à la rubrique H, adresse ou le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

J. Observations

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Liste des renvois figurant dans le formulaire

(1) -

La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.

(2) -

Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où se trouve situé ce bien

(3) -

Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé, la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où se trouve situé ce bien

(4) -

Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les "espaces naturels sensibles des départements", la déclaration est à adresser au président du conseil départemental dans lequel se trouve situé ce bien.

(5) -

Profession à renseigner selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.

(6) -

Le siège à indiquer dans cette rubrique (si le propriétaire est une personne morale) est celui du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra en indiquer l'adresse à la rubrique H et remplir également la rubrique I.

(7) -

Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :

- l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;
- l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil départemental ou le conservatoire.

(8) -

Si la cession du bien entraîne une division parcellaire, indiquez là à cet endroit.

(9) -

Bâtiments vendus en totalité ; les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple).

- la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ;
- les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles le cas échéant
- locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, magasins par exemple)

(10) -

Locaux dans un bâtiment en copropriété :

Nature des lots : précisez s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un box pour automobile, etc.

La surface utile ou habitable n'est à indiquer que pour les locaux principaux (appartements, bureaux, etc.)

(11) -

Droits sociaux (si cette rubrique doit être remplie, il est nécessaire de remplir également la rubrique précédente : "locaux dans un bâtiment en copropriété").

Désignation de la société : indiquez seulement sa dénomination, sa forme juridique (par exemple : société civile) ainsi que l'adresse de son siège, comme prévu à la rubrique A.

Nature des droits cédés : parts ou actions par exemple.

(12) -

Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien.

Si vous souhaitez, en accord avec votre acquéreur, donner des indications sur l'usage futur qu'il entend conférer au bien, les faire figurer à la rubrique G.

(13) -

Adjudication :

Cette rubrique correspond à des cas dans lesquels la déclaration doit être obligatoirement établie par le notaire ou le greffier du tribunal compétent chargé de procéder à l'adjudication.

Au cas où l'adjudication serait faite sans qu'une mise à prix soit prévue, vous devez nécessairement évaluer le bien.

(14) -

Cette rubrique est à remplir lorsque le propriétaire fait exercice du "droit de délaissement" qui lui est offert par le code de l'urbanisme lorsque son bien est compris dans une zone d'aménagement différé ou soumis au droit de préemption urbain.

(15) -

Les renseignements concernant l'acquéreur doivent être obligatoirement fournis si la personne qui se propose d'acquérir l'immeuble l'exige : en effet, en cas de non utilisation aux fins prévues par les textes des biens acquis par préemption, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé par la préemption disposent d'un droit de rachat préférentiel et, en cas de méconnaissance de ce droit, d'une action en dommages-intérêts.

(16) -

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur : vous pouvez préciser à cet endroit, en accord avec l'acquéreur, l'usage que ce dernier entend conférer au bien :

- maintien de l'usage actuel

- ou, au contraire, changement de cet usage, par exemple, conversion de bureaux en logements. Vous pouvez préciser également les conditions dans lesquelles l'acquéreur envisage de conférer cette destination au bien : en le laissant en l'état, en le réhabilitant, en édifiant une construction neuve, etc.

(17) -

Signataire autre que le propriétaire :

Qualité : mandataire, fondé de pouvoirs, gérant de la société propriétaire, etc.

Joindre à la déclaration ou à la demande une copie du pouvoir ou du mandat.

Pour en savoir plus,

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement – La Grande Arche - 92505 La Défense cedex
standard +(33) 1 40 81 21 22

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

ANNEXE A LA DIA

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à VIERZON (CHER) 18100 14 Rue Armand Brunet.

UN IMMEUBLE élevé sur sous-sol composé:

- d'une cave et un garage,
- d'un rez de chaussée composé d'une entrée, une salle à manger, cinq pièces, un bureau, des water closets et des douches;
- d'un autre premier étage composé d'une entrée, une cuisine, une salle à manger, une pièce, trois chambres, un bureau, une lingerie, une salle de bains, water closets,
- d'un second étage composé d'un appartement de cuisine, trois pièces, une salle d'eau, un grenier.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CV	222	14 rue Armand Brunet	00 ha 02 a 81 ca

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro un (1)

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment A constitué d'une cuisine et de deux pièces.

Et les quatre-vingt-quinze millièmes (95 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les cent trente-six millièmes (136 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro deux (2)

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment A constitué d'une salle de sport, d'un sauna, de deux dégagement et d'un WC.

Et les cent dix-neuf millièmes (119 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les cent soixante et onze millièmes (171 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro trois (3)

Un appartement situé au premier étage du bâtiment A constitué d'une cuisine, d'une salle de bains, d'un dégagement et de deux pièces.

Et les cent trente millièmes (130 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les cent quatre-vingt-six millièmes (186 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro quatre (4)

Un appartement situé au premier étage du bâtiment A constitué d'un cabinet de toilette, d'un dégagement d'un WC avec placard et de deux pièces.

Et les cent vingt millièmes (120 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les cent soixante-douze millièmes (172 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cinq (5)

Un appartement situé dans les combles du bâtiment A constitué d'un dégagement et de trois pièces.

Et les cent onze millièmes (111 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les cent soixante millièmes (160 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro six (6)

Un appartement situé dans les combles du bâtiment A constitué d'une pièce, d'une salle d'eau et d'un WC.

Et les cent huit millièmes (108 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les cent cinquante-six millièmes (156 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro sept (7)

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment B constitué de deux dégagements et de cinq pièces.

Et les cent cinquante et un millièmes (151 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre cent quatre-vingt-dix-sept millièmes (497 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro huit (8)

Un appartement situé au premier étage du bâtiment B et dont l'accès se fait par le rez-de-chaussée qui est constitué d'un local et d'une montée d'escalier qui seront aménagés pour permettre l'accès au niveau supérieur qui est quand à lui constitué de quatre pièces.

Et les cent cinquante-trois millièmes (153 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les cinq cent trois millièmes (503 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro neuf (9)

Un garage situé au sous-sol du bâtiment A.

Et les treize millièmes (13 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les dix-neuf millièmes (19 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve .

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 39,60 M² pour le lot numéro UN (1)

- 49,60 M² pour le lot numéro DEUX (2)
- 54,00 M² pour le lot numéro TROIS (3)
- 50,10 M² pour le lot numéro QUATRE (4)
- 47,30 M² pour le lot numéro CINQ (5)
- 47,10 M² pour le lot numéro SIX (6)
- 61,28 M² pour le lot numéro SEPT (7)
- 63,56 M² pour le lot numéro HUIT (8)

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître SCATTOLIN Anne Marie notaire à VIERZON le 8 avril 2006 publié au service de la publicité foncière de BOURGES 1 le 15 mai 2006, volume 2006P, numéro 3268.

IMMEUBLE INHABITABLE

Le BIEN est inhabitable en l'état, par suite le BENEFICIAIRE ne sera pas en mesure de délivrer un immeuble à usage d'habitation aux motifs que, aux termes des dispositions de l'article L 1331-23 du Code de la santé publique, ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres dont la définition est précisée conformément aux dispositions de l'article L 1331-22, que constituent les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe, et autres locaux par nature impropres à l'habitation, ni des locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

Les PARTIES déclarent en avoir eu parfaite connaissance dès avant ce jour.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

IDENTIFICATION DU OU DES PROPRIETAIRES

1°) Monsieur Jean-Luc GILLES, retraité, et Madame Sylvie Patricia COURTIN, esthéticienne, demeurant ensemble à SALBRIS (41300) 67 route de Romorantin.

Monsieur est né à SALBRIS (41300) le 16 juillet 1959,

Madame est née à VIERZON (18100) le 15 septembre 1964.

Mariés à la mairie de SALBRIS (41300) le 23 octobre 1986 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaires des lots numéros 7 et 9

La Société dénommée SARL PATRIMOINE CONSEIL DU CENTRE, Société à responsabilité limitée au capital de 7622,00 €, dont le siège est à BOURGES (18000), 13 rue du

Puits de Jouvence, identifiée au SIREN sous le numéro 421747122 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURGES.

Suivant jugement en date du 13 décembre 2011, le Tribunal de Commerce de BOURGES a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la SARL PATRIMOINE CONSEIL DU CENTRE.

Par un second jugement en date du 19 juin 2012, le même Tribunal a converti la procédure de redressement en liquidation judiciaire et désigné le mandataire judiciaire intervenant aux présentes.

Par suite, et conformément aux dispositions de l'article L 641-9 du Code de commerce intéressant les procédures collectives, il se trouve dessaisi de l'administration et de la disposition de ses biens.

La présente proposition d'achat devra être validée par une ordonnance à rendre par le juge commissaire à cette liquidation. Le liquidateur judiciaire s'engage à le saisir à cette fin lorsque les conditions suspensives de la présente promesse d'achat seront levées.

COMPARUTION DU LIQUIDATEUR JUDICIAIRE

La Société dénommée SARL PATRIMOINE CONSEIL DU CENTRE est représentée à l'acte par le mandataire judiciaire : la SCP OLIVIER ZANNI, société civile professionnelle prise en la personne de son représentant légal Maître Olivier ZANNI, dont le siège est à BOURGES (18000), 34 rue d'Auron, identifiée au SIREN sous le numéro 439439076 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURGES.

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la réalisation de la vente.

REPARTITION DU PRIX

Le prix de vente est réparti comme suit entre chacun des **PROPRIETAIRES** :

Concernant Monsieur et Madame Jean-Luc GILLES : sept mille trois cent quatre-vingts euros (7 380,00 eur)

Concernant la société dénommée SARL PATRIMOINE CONSEIL DU CENTRE : trente-sept mille six cent vingt euros (37 620,00 eur)

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par Monsieur Nathan AUBRUN - mandataire de l'agence immobilière dénommée ESPACE IMMO sise à VIERZON (18100), 3 Avenue Pierre Séward titulaire d'un mandat donné par Monsieur NGUYEN L'ACQUEREUR sous le numéro 29 en date du 17 novembre 2023 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, Monsieur NGUYEN devenu L'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que le montant de la négociation est en sus du prix indiqué ci-dessus.

Nathalie COLLIN

Fait à TOULOUSE
Le 30 mai 2023



Motivation préemption immeuble sis 14 rue Armand Brunet

Accusé certifié exécutoire

Réception par le 07/01/2023

La commune Vierzon s'est engagée dans la revitalisation de son centre-ville depuis 2008. Plusieurs outils ont été mis en place à commencer par l'instauration du périmètre de sauvegarde du commerce de proximité, suivi d'une concession d'aménagement adossée au PNRQAD en 2010. A ce titre, une étude urbaine avait été réalisées ce qui a permis d'asseoir une stratégie désormais arrêtée : revitaliser le cœur de ville.

Toutefois des carences de financement de ce dispositif n'ont pu permettre de résultats significatifs hormis la rénovation de la place Gabriel Péri entrée nord-ouest du cœur de ville, la place Paul Vaillant Couturier située au cœur historique médiéval et enfin la maîtrise foncière d'un îlot d'habitat insalubre et de commerces vacants dégradés : **l'îlot Brunet Rollinat**.

Ville centre de la communauté de communes Vierzon Sologne Berry (CCVSB), la commune de Vierzon est l'un des 16 pôles de centralité identifiés par la Région Centre - Val de Loire pour les difficultés que rencontre son centre-ville, identifié comme quartier prioritaire de la politique de la ville et qui a fait l'objet d'un Nouveau Programme de Renouvellement Urbain dont la convention a été signée le 8 juin 2017. Ce programme financé par l'ANRU, porte sur l'aménagement urbain, les équipements publics et le logement social. Il est complété par une OPAH-Ru pour l'amélioration de l'habitat ancien, mais il ne permet cependant pas de mener d'actions fortes en faveur d'une revitalisation du commerce dont ce territoire a plus que jamais besoin. Dans ce cadre contractuel et à l'annonce de l'état du plan national en faveur des ville moyennes, la ville est lauréate du programme national Action cœur de ville (ACV) et signe sa convention cadre ACV le 5 juillet 2018 suivi de l'avenant inhérent à la phase de déploiement le 23 juillet 2019. L'arrêté préfectoral de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est publié au recueil des actes administratifs depuis le 24 septembre 2019. Cette ORT a un périmètre commettant sur le centre-ville au quartier prioritaire politique de la ville (QPV) délimitant ce NPRU d'intérêt régional.

La période de préfiguration du NPRU a permis de transformer l'îlot Brunet Rollinat, véritable goulot d'étranglement urbain désuet, en une agora centrale ouverte sur le Jardin de l'Abbaye (Square Lucien Beaufrère) situé sur une presqu'île, entre le canal de Berry et l'Yèvre : **la place Jacques Brel**

Ainsi la convergence de ces dispositifs étatiques au sein d'un même périmètre (le centre-ville), a favorisé le déploiement d'action rapide et concrète des thématiques habitat (privé et social), commerce et attractivité des espaces publics du cœur de la ville (place Jacques Brel, Espace Maurice Rollinat, construction de 17 logements) avec le concours d'études complémentaires à la carte co-financées par la Banque de territoires.

Aussi, la complétude du programme d'action ACV a permis le déploiement d'outils adaptés aux problématiques de territoire notamment l'activité de « foncière de redynamisation » portée par la SEMVIE, Société d'économie mixte du Pays de Vierzon, qui a fait l'objet d'une recapitalisation sur la base d'un PMT de 5 ans. L'objectif étant de porter le déficit d'opération de friches commerciales, la SEMVIE s'est restructurée. Un pacte d'actionnaires a été mis en place, la banque des territoires est montée au capital à hauteur de 20 % et les collectivités actionnaires (CCVSB et la Ville) ont participé à cette augmentation de capital.

Fin 2022, le gouvernement, annonce le lancement d'Action cœur de ville 2 afin de poursuivre la dynamisation des centres des villes moyennes tout en tenant compte de la transition écologique. L'adaptation au changement climatique et la promotion de la sobriété énergétique et foncière sont les fils conducteurs de cette seconde phase (lutte contre l'étalement urbain, renaturation, rénovation, traitement des friches...).

L'immeuble sis 14 rue Armand Brunet, vacant depuis plus de 10 ans fait partie d'une liste d'immeubles en situations complexes pour lequel toutes les tentatives de maîtrise foncière amiable par la collectivité ont échoué. L'état dégradé du bâti est criant et 2 procédures de péril (une en 2012 et l'autre en 2019) sont restées vaines. La SARL PATRIMOINE DU CENTRE, entre autres, est connue sur la ville pour de l'acquisition d'immeubles dégradés revendus en lots sans travaux à un prix supérieur au m², qui ne favorise pas la réhabilitation par le biais des dispositifs des agences étatiques dédiées (ANAH, ANRU,...). Plusieurs signalements ont été faits au Procureur de la République afin d'alerter sur ces

pratiques délictueuses. Néanmoins pour cet immeuble, des procédures ont permis l'annulation des ventes en lots hormis pour M. Jean-Luc GILLES qui n'a pu faire valoir ses droits.

Dans ce contexte, et le décès du gérant de la SARL PATRIMOINE DU CENTRE en 2017, la liquidation a été confiée à l'étude ZANNI, mandataire judiciaire. Malgré plusieurs tentatives auprès du mandataire, l'acquisition de cet immeuble n'a pas été possible et les demandes sont restées vaines.

Corrélativement l'îlot Brunet Rollinat ayant donné naissance à la place Jacques BREL, celle-ci a favorisé l'implantation du marché alimentaire hebdomadaire du samedi matin et il était prévu de recréer un équipement commercial en bord de place pour redynamiser l'ensemble de cette agora. Néanmoins faute de réserves foncières suffisantes pour permettre la réalisation de cette opération, ce projet n'est pas à ce jour opérationnel.

Aussi, la commune étant lauréate de l'appel à projet « lutte contre la vacance de logements » l'objectif est de résorber l'habitat dégradé soit par de la réhabilitation, soit par de la démolition reconstruction visant à mettre en valeur le patrimoine bâti et non bâti. Cet objectif ici prendrait tout son sens, car cet immeuble est situé au pied des anciens remparts de la ville fortifiée et jouxte le square des remparts, véritable îlot de fraîcheur arboré au cœur de cette agora mais non valorisé par la désuétude du bâtiment en question.

En 2022 l'Etude ZANNI a fait une proposition à la ville d'acquisition du bien à 136 000 € mais les lots de M. GILLES n'étaient pas inclus. La direction générale de la commune ayant proposé verbalement à l'étude ZANNI une acquisition à 50 000 € pour l'ensemble (lot de M. GILLES Inclus), celle-ci est restée sans suite. Plusieurs investisseurs qualifiés et connus du guichet unique d'amélioration de l'habitat privé ont visité ce bien en vue de sa réhabilitation avec les dispositifs ACV2 mais aucun n'a donné suite eu égard au budget de réhabilitation global supérieur à 800 000 € ne permettant pas d'équilibre financier satisfaisant avec des loyers au prix marché (7 €/m²).

Ainsi la CCVSB en partenariat avec la commune souhaite acquérir cet immeuble afin d'en maîtriser son devenir pour les prochaines décennies en respectant la politique locale de l'habitat et l'extension d'activités économiques conforme à son projet urbain mis en œuvre depuis 2010 dans le cadre de sa politique de revitalisation de son centre-ville et de sa stratégie de renouvellement urbain.

Bien que l'insalubrité de cet immeuble ne puisse être avérée faute de locataire depuis plus de 10 ans, la CCVSB et ses partenaires, mèneront les études préalables à sa démolition compte tenu des coûts et des équilibres financiers du marché de l'immobilier local qui puissent permettre une construction neuve permettant la création d'une activité économique en pieds d'immeuble connecté au square des remparts et des logements aux étages.

Ces études seront menées en lien avec les bâtiments de France du fait de la proximité de sites protégés. Une action spécifique sera élaborée dans les conventions (ACV et/ou NPNRU) afin de disposer de subventions suffisantes pour assurer un reste à charge viable pour les opérateurs choisis par les collectivités.

Par conséquent la CCVSB souhaite acquérir cet immeuble au prix de 45 000 € et indemniser le mandataire à hauteur de 5 000 €. La constitution de cette réserve foncière est donc une opportunité de finir le renouvellement urbain de cette place qui transforme le cœur de ville de Vierzon et l'ouvre sur son patrimoine naturel.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

018-200033207-20230726-D-23-05-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2023

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques du
Centre Val de Loire et du département du Loiret
Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative Coligny – BAT P3
131 rue du Faubourg Banner
CS 54211
45042 ORLEANS Cedex 1
Téléphone : 02 18 69 53 12
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Martine FRITSCH
Téléphone : 02 18 69 53 04
courriel : martine.fritsch@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 13344220
Réf OSE : 2023-18279-54593

Le 26/07/2023

La Directrice régionale des Finances
publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
VIERZON-SOLOGNE-BERRY

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Immeuble

Adresse du bien :

14 rue Armand Brunet, 18100 VIERZON

Valeur :

38 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme GAILLIEGUE Florence

2 - DATES

de consultation :	11/07/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	11/07/23

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input checked="" type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	<input type="checkbox"/> Bail emphytéotique <input type="checkbox"/> Évaluation dans le cadre d'une COP <input type="checkbox"/> Saisine par un service interne de la DGFIP <input type="checkbox"/> Réquisition judiciaire <input type="checkbox"/> Saisine par EDF dans le cadre de la purge du droit de priorité

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

¹ Voir également page 16 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.3. Surfaces du bâti

Les données cadastrales font état d'un immeuble construit en 1900. Le bien est divisé en 8 appartements et un garage.

Lot	Nature	Surface
1	appartement	39,60
2	appartement	49,60
3	appartement	54,00
4	appartement	50,10
5	appartement	47,30
6	appartement	47,10
7	appartement	61,28
8	appartement	63,56
9	garage	
Total		412,54

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un immeuble construit sur sous sol de type R+2 avec grenier.

Le bâtiment en pierre n'est plus entretenu : vitres brisées, couverture délabrée, pierre encadrant les fenêtres et les corniches, très dégradée.

Depuis 2011, des dégradations importantes ont été signalées aux propriétaires. Par lettre du 17 juin 2019, le désordre relatif à la sécurité publique induit par l'état de l'immeuble a été notifié aux propriétaires.

L'état de l'immeuble a interdit la visite intérieure du bien dans le cadre de cette évaluation.

Les photos ont été transmises par le consultant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

M GILLES Jean-Luc et Mme COURTIN Sylvie épouse GILLES, propriétaires des lots n°7 et n°9.

SARL PATRIMOINE CONSEIL DU CENTRE, société en liquidation judiciaire par jugement du 19/06/2012 représentée par la SCP OLIVIER ZANNI, mandataire judiciaire, propriétaire des lots n°1 à n°6 et du lot n°8.

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre de toute occupation, inhabitable en l'état aux termes de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA).

6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

PLU approuvé le 30/06/2005, modifié le 30/04/2020, mis en compatibilité avec la déclaration de projet n°1 le 07/10/2021, opposable le 18/11/2021 : zone Ua.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode par comparaison sera retenue. Elle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

L'étude de marché porte sur les ventes d'immeubles de rapport comportant des logements d'habitation, situés à proximité du bien à évaluer sur la commune de Vierzon.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construct	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (utile)	Observations
1	1804P01 2022P04527	279//CT/258//	52 RUE ARMAND BRUNET	31/03/2022	1850	298	233 000	781,88	Immeuble de 5 logements loués
2	1804P01 2021P02620	279//CT/261//	58 RUE ARMAND BRUNET	29/03/2021	1880	187	47 500	254,01	Immeuble de 4 appartements
3	1804P01 2023P04166	279//DM/328//2 279//DM/328//1	7 RUE JULES VALLES	07/03/2023	1881	227	15 000	66,08	Immeuble de 4 appartements avec cour et garage. Squatté par plusieurs personnes et plafond effondré suite à des infiltrations aux termes de l'acte
4	1804P01 2021P00231	279//CV/532//	19 RUE GOURDON	30/12/2020	1929	215	86 000	400,00	Immeuble de 6 appartements
5	1804P01 2019P02936	279//CV/121//	38 RUE ARMAND BRUNET	14/05/2019	1860	124	85 000	685,48	Immeuble de 3 appartements (2 loués)
6	1804P01 2019P04853	279//CT/82//	57 RUE ARMAND BRUNET	03/08/2019		308	25 600	83,12	Immeuble ancien en très mauvais état, mitoyen des 2 côtés, comportant 10 appartements
							MOYENNE	437,49	
							MEDIANE	400,00	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Il ressort des termes de comparaison retenus, un prix moyen de 437 €/m²

Éléments de plus-value :

- situation au centre-ville

Éléments de moins-value :

- état de l'immeuble nécessitant une rénovation.

S'agissant d'un immeuble ancien de 413 m² habitables à rénover, le terme de comparaison n°6 soit 83 €/m² peut être retenu (bien proposant une grande surface habitable et nécessitant d'importantes rénovations). Une majoration d'environ 10 % peut être pratiquée, le bien objet de l'évaluation étant situé dans l'hyper centre de Vierzon.

$413\text{m}^2 \times 83\text{€/m}^2 + 10\% = 413\text{m}^2 \times 91\text{€/m}^2 = 37\,583\text{€}$ arrondi à 38 000€

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 38 000€.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 46 000€ (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

Cette valeur est fournie avec les réserves d'usage, l'immeuble n'ayant pu faire l'objet d'une visite.

La DIA notifiée au prix de 45 000 € est conforme à la valeur du marché.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord (délibération du conseil municipal ou communautaire pour les collectivités territoriales) intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Par ailleurs, une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,
par délégation,



Martine FRITSCH
Inspectrice des Finances publiques



DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 27 JUIL. 2023

DP23/106 ENSEMBLE IMMOBILIER, SIS 17 RUE DU BAS DE GRANGE A VIERZON – CONTRAT DE LOCATION ENTRE LA SCI BCBG ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Vu le projet de bail et le plan annexé,

Considérant que la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry souhaite louer un ensemble immobilier sis 17 rue du bas de Grange à Vierzon,

Considérant que ladite emprise est située sur les parcelles les parcelles cadastrées section DL n° 0170 – DL n° 0172 – DL n° 0173 – DEL n° 0174 - DL n°0391 d'une superficie totale de 11 091 m²,

Considérant que les lieux loués sont destinés à l'activité des services de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Considérant que la Communauté de communes se propose de louer cet ensemble à compter du 1^{er} août 2023 pour une durée de 9 mois, pour un montant de 2500 € HT par mois soit 3000 € TTC,

DECIDE

- d'approuver le contrat de location démarrant le 1^{er} août 2023 avec pour échéance le 30 avril 2024 passé entre la SCI BCBG et la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry, pour la location d'un ensemble immobilier sis 17 rue du Bas de Grange à Vierzon, moyennant un montant un loyer mensuel de 2500 € HT soit 3000 € TTC par mois,

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

- de signer ou d'autoriser le Vice-Président en charge du Développement Economique à signer ledit contrat de location ainsi que tout acte nécessaire à son évolution,
- d'inscrire la dépense au budget de l'exercice.

Fait à Vierzon, le 26 juillet 2023

Le Président,

DE COMMUNES

VIERZON

SOLOGNE-BERRY

François DUMON

Contrat de location

En application des articles 1709 et suivants du Code civil

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

018-200033207-20230726-DP23106-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2023

Entre les soussignées :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY, ayant son siège social, sis 2 rue Blanche Baron – 18100 Vierzon, identifiée sous le numéro SIREN 200 090 561, et représentée par son Président **Monsieur François DUMON**, agissant es qualités par Décision de Président n° DP23/106 en date du 26 juillet 2023

Ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** »

d'une part,

Et :

La SCI « BCBG » domiciliée 18 rue Charles Gide à Tours (37000), représentée par son gérant, Monsieur Laurent ROQUIN,

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »

d'autre part,

Ensemble dénommées : « **LES PARTIES** »

**CECI ETANT EXPOSE LES PARTIES CONVIENNENT ET ARRESENT
CE QUI SUIT :**

Article 1. OBJET

Le présent contrat de location a pour objet de définir les conditions dans lesquelles **LE BAILLEUR** met à bail au **PRENEUR** l'immeuble dont la désignation suit.

Article 2. DESIGNATION ET DESTINATION

Le présent contrat de location est conclu pour l'ensemble immeuble sis 17, rue du bas de Grange à Vierzon (18100) situé sur les parcelles cadastrées section DL n° 0170 – DL n° 0172 – DL n° 0173 – DEL n° 0174 - DL n°0391 d'une superficie totale de 11 091 m².

Les lieux loués sont destinés à l'activité des services de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry qui pourra les mettre gratuitement à disposition d'associations pour leur activité.

Article 3 : ETAT DES LIEUX

LE PRENEUR s'engage à prendre ledit immeuble dans l'état où il se trouve au moment de l'entrée dans les lieux.

Article 4 : OBLIGATIONS DU PRENEUR

LE PRENEUR s'engage :

- à payer au **BAILLEUR** le loyer aux termes convenus, et à s'acquitter personnellement de toute charge lui incombant, notamment pour l'eau et l'électricité, auprès des organismes auprès desquels il aura contracté, et fait les démarches nécessaires à l'ouverture des compteurs ;
- à user paisiblement de l'immeuble loué suivant la destination qui lui a été donnée par le présent bail ;
- à prendre en charge les dégradations et pertes survenant en cours de bail dans les locaux dont il a la jouissance, sauf si le **PRENEUR** apporte la preuve qu'elles ont pour

origine la force majeure, la faute du **BAILLEUR** ou le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans l'immeuble ;

- à entretenir les locaux non meublés et les équipements mentionnés dans le présent bail. Le **PRENEUR** s'oblige à assumer les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par une vétusté, une malfaçon, un vice de construction, un cas fortuit ou de force majeure ;

- à laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux ;

- à ne pas transformer les locaux et installations loués sans l'accord écrit du **BAILLEUR** et notamment, à ne jamais effectuer de travaux ou de modifications des lieux ;

à défaut de cet accord, le **BAILLEUR** peut exiger du **PRENEUR**, à son départ des lieux, la remise en état des lieux, ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le **PRENEUR** puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le **BAILLEUR** a toutefois la faculté d'exiger aux frais du **PRENEUR** la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des installations ou la sécurité des locaux ;

- à s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de société d'économie mixte et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du **BAILLEUR** ;

- à laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués, deux heures par jour pendant les jours ouvrables.

Article 5 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** s'engage à :

- délivrer au **PRENEUR** des locaux en bon état d'usage et de réparation. Il s'oblige à délivrer les équipements et installations mentionnés dans le présent bail en bon état d'utilisation.

- d'assurer au **PRENEUR** la jouissance paisible de l'immeuble. Conformément à l'article 1721 du Code civil, le **BAILLEUR** s'oblige à garantir le **PRENEUR** des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;

- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le présent bail et d'y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état des locaux loués ;

- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée et conformément aux obligations du **PRENEUR**.

Article 6 : DUREE ET DENONCIATION

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de . Il prendra effet le 1^{er} août 2023 et aura pour terme le 30 avril 2024.

Celui-ci sera à son terme reconduit tacitement d'année en année.

LES PARTIES ont la faculté de dénoncer au cours de sa durée, à tout moment et sans obligation de motif, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'autre partie, le présent bail, à condition de respecter un délai de préavis de 2 mois.

Article 7 : LOYER ET CHARGES

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 2500 € HT soit 3000 € TTC payable à terme échu, que le **PRENEUR** s'oblige à régler au **BAILLEUR** par tout moyen.

En plus du loyer principal, les parties conviennent que, le locataire devra acquitter les charges suivantes :

- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères et taxe foncière au prorata temporis de l'année en cours.

Article 9 : INDEXATION CONVENTIONNELLE

Celle-ci est sans objet, compte-tenu de la durée d'occupation.

Article 10 : DEPOT DE GARANTIE

A la signature des présentes, les parties ont convenu que le présent bail ne sera soumis à aucun dépôt de garantie.

Article 11 : CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de manquement du **PRENEUR** à ses obligations comme le défaut du paiement, le présent bail sera résilié de plein droit deux mois après commandement de payer demeuré infructueux.

À défaut pour le **PRENEUR** de justifier des contrats de garantie mentionnés à l'article 10 du présent bail, lors de la remise des clés, puis chaque année, à la demande du **BAILLEUR**, le présent bail sera résilié de plein droit deux mois après un commandement demeuré infructueux.

Le présent bail pourra être résilié de plein droit en cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Article 12 : SOUS LOCATION ET CESSION

LE PRENEUR ne pourra ni sous louer, ni céder ses droits résultant du présent bail civil.

Article 13 : ASSURANCES

LE PRENEUR devra s'assurer pendant toute la durée du présent bail, contre le vol, l'incendie, les explosions, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, auprès d'une compagnie notoirement solvable, de même que pour son mobilier, son matériel, ses marchandises garnissant les lieux loués, ainsi que contre tous les risques locatifs et ceux liés à son activité, au recours des voisins et à celui des tiers ; le **PRENEUR** en payera ponctuellement les primes et justifiera du paiement de celle-ci à première réquisition du **BAILLEUR**.

Il devra justifier au **BAILLEUR**, à la remise des clés, de la souscription de tel(s) contrat(s) permettant ainsi de couvrir tout risque.

Article 14. MODE AMIABLE DE RESOLUTION DES CONFLITS

LES PARTIES consentent, avant d'initier toute saisine auprès des juridictions compétentes, à diligenter une résolution à l'amiable en cas de litige portant sur ledit bail, et ce, par voie de conciliation.

Article 15. ATTRIBUTION DE COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

Toute contestation qui viendrait à s'élever sur le présent bail, et après échec constaté d'une résolution à l'amiable par voie de conciliation portant sur cette contestation, sera diligentée devant le Tribunal Administratif d'Orléans.

Article 16. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociales respectifs indiqués en tête des présentes et s'engagent à informer l'autre partie de tout changement d'adresse dans un délai d'un mois.

Fait à Vierzon, en deux exemplaires originaux, le 31 juillet 2023.

LE BAILLEUR,

SCI BCBG

Le Gérant,

Laurant ROQUIN

LE PRENEUR,

Communauté de communes

Vierzon-Sologne-Berry

Le Président,



François DUMON

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
CHER

Commune :
VIERZON

Section : DL
Feuille : 000 DL 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

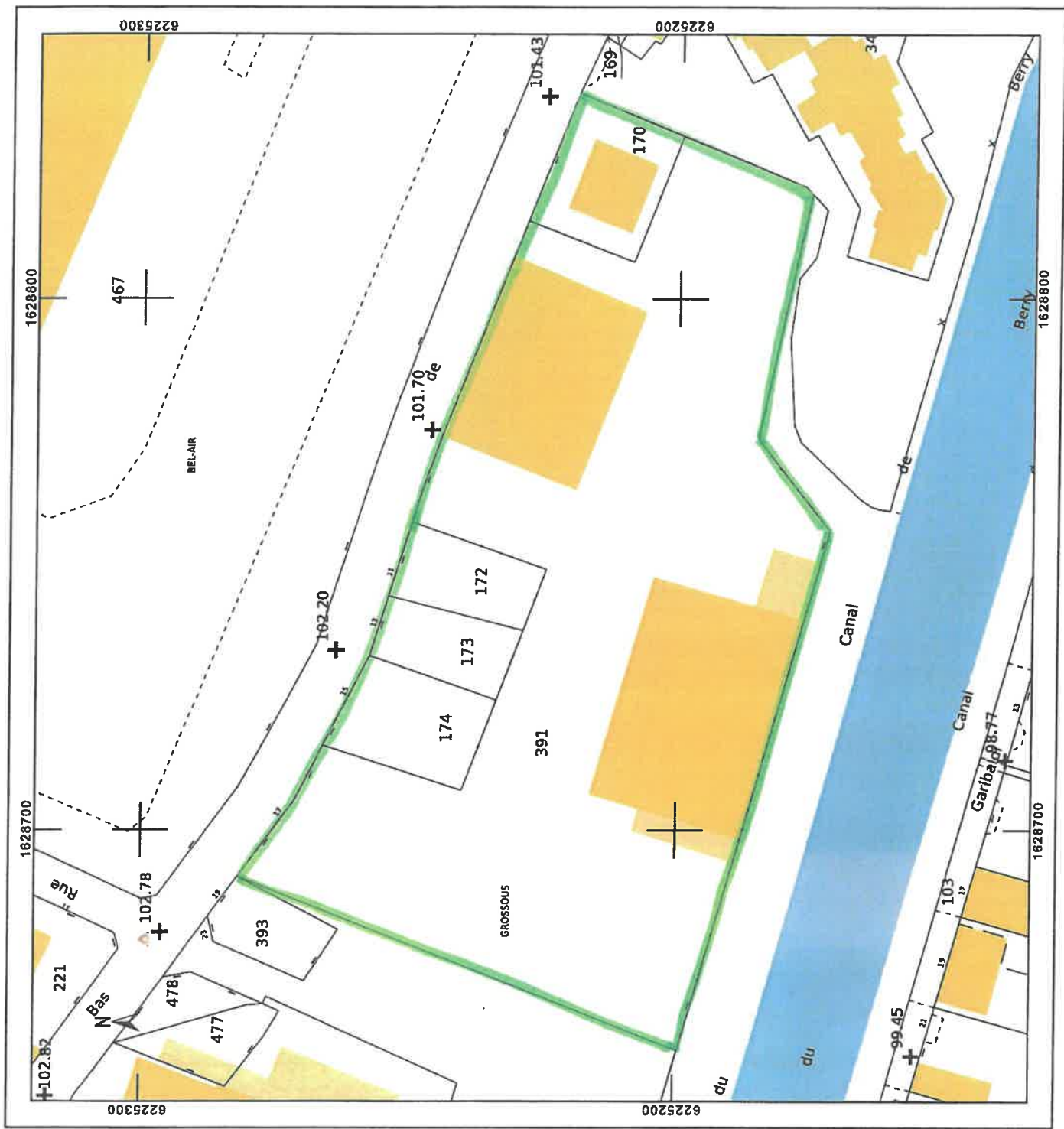
Date d'édition : 25/07/2023
(luseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
Service départemental des impôts fonciers du Cher
Centre administratif Condé 2 rue Jacques Rimbaut
18000 BOURGES
tél. 02.48.27.18.30 - fax
sdli.cher@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastra.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques





DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 27 JUIL. 2023

DP23/107 CAMPUS NUMERIQUE – B3 - MISE A DISPOSITION DE LOCAUX, SIS RUE DE LA SOCIETE FRANÇAISE A VIERZON – BAIL COMMERCIAL ENTRE LA SCIC B³ VILLAGE BY CA VIERZON ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Vu le projet de bail et les plans annexés,

Considérant que la SCIC B³ Village by CA Vierzon est une Société Coopérative d'Intérêt Collectif et son objet consiste en la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêt collectif,

Considérant que la SCIC B³ Village by CA Vierzon a été constituée dans le but de favoriser le renforcement de la cohésion territoriale en créant un réseau social et économique entre les entrepreneurs, et de soutenir la création et le développement économique de start-ups sur le territoire de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry, par le partage via la Société de divers moyens dont elle dispose, et notamment en leur offrant un accueil et des facilités d'hébergement,

Considérant que la SCIC B³ Village by CA Vierzon a fait part à la Communauté de communes de son souhait de louer une partie des locaux du Campus numérique, sis Rue de la Société Française, Site de l'îlot B3 de la Société Française à VIERZON (18100) pour y développer son activité,

Considérant que les locaux à usage de bureaux ont une d'une surface plancher d'environ 180 m²,

Considérant que la Communauté de communes se propose d'établir un bail commercial avec la SCIC B³ Village by CA Vierzon pour une durée de 9 années entières et consécutives, qui commenceront à courir le 1^{er} septembre 2023 pour se terminer le 31 août 2032,

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

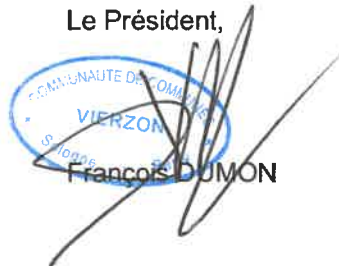
Considérant que la Communauté de communes percevra un loyer annuel avec provisions pour charges comprises de 11 808 € HT (14 169,60 € TTC), soit 984 € HT (1180,80 € TTC) par mois que le preneur s'oblige à payer mensuellement et d'avance auprès du Bailleur,

DECIDE

- d'approuver le bail commercial démarrant le 1^{er} septembre 2023 avec pour échéance le 31 août 2032 passé entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la SCIC B³ Village by CA Vierzon, pour la location de bureaux pour une superficie d'environ 180 m² moyennant montant un loyer annuel avec provisions pour charges de 11 808,60 € HT (14 169,60 € TTC), soit 984 € HT (1180,80 € TTC) par mois,
- de signer ou d'autoriser le Vice-Président en charge du Développement Economique à signer ledit bail commercial ainsi que tout acte nécessaire à son évolution,
- d'inscrire la recette au budget de l'exercice.

Fait à Vierzon, le 26 juillet 2023

Le Président,



FRANCOIS DUMON

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY, ayant son siège social, sis 2 rue Blanche Baron – 18100 Vierzon, identifiée sous le numéro SIREN 200 090 561, et représentée par son Président **Monsieur François DUMON**, agissant es qualités par Décision de Président DP26/07 du 26 juillet 2023,

Ci-après désignée par les mots « **LE BAILLEUR** »

D'une part,

ET :

La SCIC B³ Village by CA Vierzon, Société par Actions Simplifiée à capital variable minimum de 3 905 €, ayant son siège social sis Rue de la Société Française à Vierzon (18100), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bourges sous le numéro 948 238 134, représentée par Monsieur Philippe BAILLIEZ, Président agissant es qualités,

Ci-après désignée par les mots « **LE PRENEUR** »

D'autre part,

Ensemble dénommées par les mots « **LES PARTIES** »

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

La Ville de Vierzon est propriétaire d'un bâtiment sis Rue de la Société Française, à VIERZON (18100), Site de l'îlot B3 de la Société Française, ci-après désignés faisant l'objet du présent bail.

Par un procès-verbal de transfert, la Ville de Vierzon a mis à disposition de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry ce bâtiment.

La Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry s'est substitué dans tous les droits et obligations de la Ville de Vierzon sur ce bâtiment.

Les Locaux sont à usage commercial et dépendent d'un immeuble collectif non soumis au statut de la copropriété.

La SCIC B³ Village by CA Vierzon, est une Société Coopérative d'Intérêt Collectif et son objet consiste en la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêt collectif. La SCIC B³ Village by CA Vierzon a été constituée dans le but de favoriser le renforcement de la cohésion territoriale en créant un réseau social et économique entre les entrepreneurs, et de soutenir la création et le développement économique de start-ups sur le territoire de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry, par le partage via la Société de divers moyens dont elle dispose, et notamment en leur offrant un accueil et des facilités d'hébergement.

Les PARTIES se sont rapprochées afin d'installer le B³ Village by CA Vierzon sur le site de l'îlot B3 de la Société Française, sis Rue de la Société Française, à VIERZON (18100) et accueillir les start-ups accompagnées par la SCIC, dans ces locaux.

Les PARTIES déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des PARTIES reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des PARTIES déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre PARTIE et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des PARTIES déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre PARTIE et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le présent bail est régi par les articles L145-1 à L145-60, R145-1 à R145-11, R145-20 à R145-33 et D145-12 à D145-19 du Code de commerce et par les articles non abrogés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents.

Article 1 : OBJET

Le **BAILLEUR** donne par les présentes à bail commercial au **PRENEUR**, les locaux dont la désignation suit.

Article 2 : DESIGNATION

Les locaux dépendent d'un immeuble collectif sis, Rue de la Société Française à VIERZON (18100), Site de l'îlot B3 de la Société Française et cadastré section DT n°467 (voir **Annexe 1** : plan cadastral) et comprennent :

- Au premier étage : 1 bureau, 1 salle de réunion, 1 showroom / espace de convivialité avec kitchenette, un ensemble de 4 bureaux avec palier,

Soit une surface plancher d'environ 180 m² (voir **Annexe 2** : plan des locaux).
Il s'agit de bâtiments à structure métallique de type Eiffel sur 3 travées réhabilités.

Cette description correspond aux parties privatives données à bail.

Le PRENEUR bénéficie également de l'accès à l'ensemble des parties communes de l'immeuble et notamment l'accès à l'espace d'entrée, à l'ensemble des couloirs donnant accès aux bureaux, à l'ensemble des espaces communs, des escaliers, des toilettes, à l'ascenseur, à la terrasse extérieure, aux parkings.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier une augmentation de loyer, les PARTIES déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ledit local est pris à bail tel qu'il existe sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le **PRENEUR** déclarant les parfaitement connaître, pour les avoir visités.

Article 3 : ETAT DES LIEUX LOUES – INVENTAIRE DES CHARGES ET TRAVAUX

Le **PRENEUR** prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvaient au moment de l'entrée dans les locaux.

3.1 Etat des lieux :

Un état des lieux contradictoire sera dressé lors de cette prise de possession (**Annexe 3**).
Un nouvel état des lieux contradictoire sera établi le jour de la sortie du **PRENEUR**, en même temps que seront remises les clés des locaux, et ce, pour la restitution des locaux.

3.2 Inventaire des charges locatives et impôts :

Un inventaire détaillé et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances liées au présent bail, précisant leur répartition entre **LES PARTIES**, et établi notamment dans le respect de l'article R.145-35 du Code de commerce, est demeuré ci annexé. (**Annexe 4**).

Conformément aux dispositions de l'article R.145-36 du Code de commerce, le **BAILLEUR** s'engage à adresser chaque année dans le délai réglementaire un état récapitulatif des éléments inventoriés et à informer le **PRENEUR** de toute charge locative ou impôt nouveau. Cet état doit être communiqué au **PRENEUR** au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi. Le **BAILLEUR** communique au **PRENEUR**, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

3.3 Etat des travaux :

Le **BAILLEUR** a transmis au **PRENEUR** un état prévisionnel des travaux, avec prévision de budget, qu'il veut réaliser dans les trois années à venir, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux déjà effectués et de leur coût les trois dernières années, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé (**Annexe 5**).

Le **BAILLEUR** s'engage à transmettre au **PRENEUR**, tous les trois ans et dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux et un état récapitulatif des travaux.

Par ailleurs, le **BAILLEUR** est tenu de communiquer au **PRENEUR**, à sa demande, tout document justifiant le montant de ces travaux.

Article 4 : DESTINATION

Les locaux sont destinés à usage de bureaux, de showroom, d'espace de convivialité.

Les locaux peuvent faire l'objet de mise à disposition d'espace avec services.

Article 5 : DUREE ET DENONCIATION

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir le **01 septembre 2023** pour se terminer le **31 août 2032**.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce :

- Le **PRENEUR** aura la faculté de donner congé à expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.
- Le **BAILLEUR** aura la faculté de donner congé six mois à l'avance, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de commerce, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-18 du Code de commerce, le **PRENEUR** dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son acceptation, ou saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L.145-58 du Code de commerce.

Article 6 : RENOUELEMENT

Conformément aux dispositions des articles L.145-8 à L.145-12 du Code de commerce, le **PRENEUR** bénéficie du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du présent bail.

Le droit au renouvellement du présent bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux. Le fonds transformé, le cas échéant, dans les conditions prévues à la section 8 « Déspécialisation » du chapitre V du Code de commerce relatif au bail commercial, doit, sauf motifs légitimes, avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa prolongation telle qu'elle est prévue à l'article L145-9 du Code de commerce, cette dernière date étant soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande.

Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du Code civil, le présent bail ne cesse que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le présent bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par les présentes. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le **PRENEUR** qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

A défaut de congé, le **PRENEUR** qui souhaite obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.

Concernant la demande en renouvellement du **PRENEUR**, celle-ci doit être notifiée au **BAILLEUR** par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette demande peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous :

« Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent. »

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le **PRENEUR** qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.

Si le **BAILLEUR**, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du présent bail, celui-ci devra, dans son congé adressé au **PRENEUR**, ou dans la réponse à la demande de renouvellement à l'initiative du **PRENEUR**, faire

connaître le loyer qu'il propose, faute de quoi le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement suivant les modalités définies à l'article R145-1 du Code de commerce.

Article 7 : CONDITIONS D'OCCUPATION

Le présent bail a lieu aux conditions suivantes :

7.1 Jouissance des lieux :

Le **PRENEUR** devra jouir des lieux raisonnablement, en respectant la destination qui leur a été donnée et en se conformant au règlement intérieur de l'immeuble (Annexe 8).

Il devra notamment :

- ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble, ni apporter un trouble de jouissance quelconque, ni créer des nuisances aux éventuels autres occupants, que ce soit par son fait, par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients,
- prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et empêcher l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles,
- se conformer strictement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires, d'hygiène, de salubrité ou autres, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée ou son commerce dans les locaux loués,
- exercer une surveillance continue sur son personnel, s'il en a, et veiller à sa bonne tenue.

De son côté, le **BAILLEUR** décline toute responsabilité, sauf si les troubles relèvent de sa responsabilité civile, relativement :

- aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols ou de tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis chez le **PRENEUR**,
- aux troubles de la jouissance du **PRENEUR** survenus par la faute de tiers, le **PRENEUR** devant alors agir directement contre les auteurs de ces troubles sans pouvoir mettre en cause le **BAILLEUR**,

Le **BAILLEUR** sera également exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par cas de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Enfin, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction de la majeure partie des lieux loués par suite d'incendie ou tout autre évènement, le présent bail sera résilié de plein droit, le **PRENEUR** renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

7.2 Exploitation par le PRENEUR :

Le **PRENEUR** aura l'obligation d'exploiter son fonds et d'occuper, à ce titre, les locaux objets du présent bail.

Le PRENEUR aura la possibilité, dans le cadre de son activité, d'accueillir différentes start-ups dans le B³ Village by CA Vierzon, par le biais de convention d'occupation.

Toute opération devant mettre en péril l'ensemble de cet engagement est formellement interdite, en dehors des cas de cessions prévu par les dispositions des articles L.145-51 et L.145-16 du Code de commerce et des éventuelles autorisations prévues aux présentes.

Le **PRENEUR** devra assurer son exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au **PRENEUR** d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du **BAILLEUR** aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le **PRENEUR** ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

7.3 Entretien – Réparations :

Le **PRENEUR** entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant la durée du présent bail (le **BAILLEUR** n'ayant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil). Le **PRENEUR** rendra les lieux à sa sortie, en bon état de réparation, quelle qu'en aient pu être les causes, et tels qu'il les aura trouvés lors de son installation, conformément à l'état des lieux d'entrée mentionné à l'article 3 du présent bail.

Il supportera toute réparation qui deviendrait nécessaire par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le **BAILLEUR**, de manière à ce que les lieux loués ne souffrent d'aucun préjudice, les réparations suivantes, et sans que cette liste ne soit limitative :

- l'entretien des locaux loués ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et de fonctionnement, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail et ses éventuels renouvellements, sauf malfaçons ou désordres qui relèverait de la garantie de parfaite achèvement dans le cadre des travaux, en particulier les glaces et vitres, volets ou stores, et plus généralement toutes ouvertures des locaux d'exploitation loués, seront à sa charge exclusive, et il devra les rendre en fin de bail en parfait état d'utilisation.
- Le **BAILLEUR** assurera l'ensemble des vérifications et des contrôles réglementaires de toutes les installations existantes ainsi que les contrats de maintenance : ascenseurs, chauffage, climatisation, ventilation, appareils et organes de secours.
- Le **PRENEUR** devra assurer également l'entretien courant et les réparations des menuiseries, huisseries, éclairage, prise de courant et téléphoniques, quincailleries de portes dont les serrures électroniques.
- Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués. Il est de convention expresse entre **LES PARTIES** que le **PRENEUR** devra signaler immédiatement au **BAILLEUR** tous incidents, dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui,

aux termes du présent bail, serait à la charge du **BAILLEUR** afin que les mesures requises soient prises au plus vite pour éviter de lourds dégâts. Tout retard, silence ou négligence du **PRENEUR** à ce sujet entraînera sa responsabilité pour toute conséquence qui en résultera.

En cas de non réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le **BAILLEUR** pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de faire réaliser aux frais exclusifs du **PRENEUR**.

7.4 Transformations

Le **PRENEUR** aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité et restera garant vis-à-vis du **BAILLEUR** de toute action en dommages intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** aura également à sa charge tous les travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, et notamment avec les normes de sécurité liées à l'activité qu'il se propose d'exercer.

7.5 Changement de distribution :

Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement préalable exprès et par écrit du **BAILLEUR**, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du **BAILLEUR**.

7.6 Améliorations :

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le **PRENEUR**, même avec l'autorisation du **BAILLEUR**, resteront à la fin du présent bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété de ce dernier, sans aucune indemnité pour le **PRENEUR**. Ils ne pourront être supprimés sans consentement du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** perdant tous droits de propriété à leur égard.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixées à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du **PRENEUR** et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

7.7 Travaux

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le **PRENEUR** souffrira de l'exécution de toutes les constructions, réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements et tous les travaux quelconques, même de simple amélioration, que le **BAILLEUR** 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, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait 21 jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

Il ne pourra également demander aucune indemnité, ni aucune diminution de loyers en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Le **PRENEUR** ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme et souffrira de tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Il devra également supporter de la même manière, tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués et sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur auteur des travaux, les propriétaires voisins, ou quiconque s'il y a lieu, mais en laissant toujours le **BAILLEUR** hors de cause.

En cas de nécessité d'exécution de travaux de recherche ou de réparation des fuites de toutes sortes, de fissures dans des conduits de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations, voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le **PRENEUR** devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, coffrages, décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux affectant les lieux loués.

Si il existe dans les locaux des trappes de visite pour l'accès aux canalisations, climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, qui seraient susceptibles de desservir d'autre locaux contigus, l'accès aux dites trappes devra toujours être autorisé par le **PRENEUR** ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

Article 8 : INTERDICTION DE CONCURRENCE

Pendant toute la durée du bail et ses renouvellements, le **BAILLEUR** s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du **PRENEUR**. Il s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du **PRENEUR**.

Article 9 : CESSION – SOUS-LOCATION

9.1 Cession :

Le **PRENEUR** ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni aliéner en tout ou partie les locaux loués sous quelque forme que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR**, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise.

9.2 Sous-location :

En application et conformément aux dispositions des articles L.145-31 et L.145-32 du Code de commerce, par stipulation contraire, le **PRENEUR** est autorisé à sous-louer totalement ou partiellement les locaux objets du présent bail.

Le **PRENEUR** devra informer le **BAILLEUR** son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en mains propres.

Le sous-locataire pourra demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que ce dernier tient lui-même du **BAILLEUR**. Le **BAILLEUR** est appelé à concourir à l'acte, comme il est prévu à l'article L. 145-31 du code de commerce.

A l'expiration du bail principal, le **BAILLEUR** n'est tenu au renouvellement que s'il a, expressément ou tacitement, autorisé ou agréé la sous-location et si, en cas de sous-location partielle, les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible matériellement ou dans la commune intention des parties.

Dans le cas d'une sous location, le **PRENEUR** demeure seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du **BAILLEUR** et seul responsable des charges et conditions du bail, la sous location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le **PRENEUR** du chef des présentes.

La sous location sera consentie aux risques et périls du **PRENEUR** qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous locataire. Il est rappelé que les lieux loués forment un tout indivisible et qu'en conséquence, le sous locataire n'aura aucun droit ni à maintien dans les lieux ni à renouvellement.

9.3 Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou apport partiel d'actif :

Le **BAILLEUR**, en cas de fusion ou de scission d'une société, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société ou en cas d'apport à une société, sera en droit d'exiger un engagement direct de la société issue de la fusion, désignée par le contrat de scission, bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou du bénéficiaire de l'apport pour l'exécution de l'ensemble des obligations et conditions contenues dans le présent bail.

En cas de cession ou d'apport à une société où la responsabilité des associés est limitée, cet engagement pourra consister soit en un engagement solidaire personnel soit en un cautionnement de chaque associé.

Le **BAILLEUR** pourra exercer directement contre la société l'ensemble de ses droits sous peine de résiliation des présentes, ladite société étant, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail en vertu de l'article L.145-16 du Code du commerce.

9.4 Solidarité :

En cas de cession ou de sous-location du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société ou, encore, de transmission universelle de patrimoine d'une société, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la

transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

Article 10 : CLAUSES DIVERSES

10.1 Garnissement :

Le **PRENEUR** garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

10.2 Visite des lieux :

Le **PRENEUR** devra laisser, pendant toute la durée du bail, le **BAILLEUR**, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état ou procéder à l'exécution de travaux, quand le **BAILLEUR** le jugera à propos.

Il devra pendant le même temps laisser le **BAILLEUR** apposer tout écriteau ou enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer ou à vendre.

Il devra également laisser visiter les lieux loués aux personnes intéressées, quatre heures par jour ouvrable, entre 14 heures et 18 heures, pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent.

10.3 Restitution des locaux et remise des clés :

Lorsque le **PRENEUR** sera tenu de libérer les lieux, pour quelque raison que ce soit, la restitution des locaux ne sera effective qu'à compter du jour de la remise de l'ensemble des clés des locaux loués au **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** rendra l'ensemble des clés le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le **PRENEUR** le coût des réparations de toute nature dont le PRENEUR est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Lors de l'état des lieux de sortie, le **PRENEUR** devra justifier auprès du **BAILLEUR** du règlement de tous les loyers, charges et impôts lui incombant par tout moyen qu'il conviendra. Il s'engage par ailleurs à rendre les locaux en parfait état d'entretien et de propreté et si l'état des lieux révèle des réparations locatives à sa charge, il devra alors régler au **BAILLEUR** sans délai le montant nécessaire aux réparations.

10.4 Tolérance :

Aucune tolérance au sujet des conditions des présentes et des usages, de la part du **BAILLEUR**, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais créer un droit en faveur du **PRENEUR**, ni entraîner aucune dérogation, modification ou suppression aux

conditions, usages et obligations qui lui incombent en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR**.

10.5 Changement de situation, d'état ou de statut juridique du **PRENEUR** :

Le **PRENEUR** s'engage à notifier au **BAILLEUR**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification d'état civil ou de structure juridique (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant) le concernant, qu'il soit personne physique ou morale, survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement.

10.6 Impôts et taxes divers :

Le **PRENEUR** acquittera ses impôts personnels et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement.

Il est ici rappelé que, conformément à la liste et répartition arrêtées aux termes de l'inventaire demeuré annexé aux présentes et ci-dessus visé, le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** les taxes et impôts qui lui sont imputables.

A ce sujet, il est ici précisé qu'aux termes de l'article R.145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au **PRENEUR** les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le **BAILLEUR** ou le propriétaire du local ou de l'immeuble.

Toutefois, les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le **PRENEUR** bénéficie directement ou indirectement peuvent lui être imputés.

10.7 Assurance exploitation :

Le **PRENEUR** devra faire assurer à compter de la date d'entrée en jouissance et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

Il devra adresser au **BAILLEUR**, dans le mois de son entrée en jouissance, une attestation détaillée émanant de la compagnie d'assurances décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée. En cours de bail, il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition.

Le **PRENEUR** devra déclarer sans délai à son propre assureur d'une part, et au **BAILLEUR** d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte pas de dégât apparent.

Par ailleurs, en cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer à tout recours contre le **BAILLEUR**.

Si l'activité exercée par le **PRENEUR** entraînait soit pour le **BAILLEUR**, soit pour des tiers, des surprimes d'assurances, le **PRENEUR** serait tenu d'indemniser le **BAILLEUR** du montant de ces surprimes et de le garantir contre toutes réclamations des tiers.

10.8 Cas fortuits – Force majeure :

Si les locaux objets du présent bail venaient à être détruits en totalité ou déclarés insalubres par cas fortuit, force majeure, vétusté, vices de construction ou toute autre cause indépendante de la volonté du **BAILLEUR**, le présent bail sera résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Si lesdits locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le **PRENEUR** pourrait obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites.

Cependant, si la destruction partielle devait rendre les locaux impropres à leur destination, le bail sera alors résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Article 11 : LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un **loyer annuel avec provisions pour charges comprises de 11 808 € HT, soit 984 € HT par mois (50 € HT/m²/an pour le loyer et provisions pour charges de 15,60 € HT/m²/an)**, hors variations légales des référentiels des prix de location que le **PRENEUR** s'oblige à payer mensuellement et d'avance auprès du **BAILLEUR**, ou en tout autre endroit indiqué par lui, et par tout moyen.

Les charges locatives versées par le **PRENEUR** sous forme de provisions chaque mois au **BAILLEUR** feront l'objet d'une régularisation semestrielle.

Article 12 : INDEXATION

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante, d'indexer ce loyer chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat en fonction de la variation de **l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT)** publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ayant comme base de référence l'indice 128,59 pour le premier trimestre 2023.

Le nouveau montant du loyer, qui prendra automatiquement effet à la date de révision ci-dessus indiquée, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1. Le montant du loyer initial ;
2. L'indice du trimestre en vigueur à la date de prise d'effet du bail ayant servi à établir ce montant,
3. Et l'indice du trimestre anniversaire.

Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le **PRENEUR**.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun Indice de substitution n'était publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du Tribunal de Grande Instance de Bourges statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties néglige de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Article 13 : LIMITATION LEGALE

Il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques du local objet des présentes, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sous réserve de l'application de l'article L.145-38 du Code du commerce.

Article 14 : DEPOT DE GARANTIE

Le **PRENEUR** versera, à l'instant même, à titre de dépôt de garantie au profit du **BAILLEUR**, la somme de **750 €**, représentant un mois de loyer hors taxes.

Ce dépôt sera affecté à titre de nantissement au profit du **BAILLEUR**. Il ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du **PRENEUR**, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au **PRENEUR**, ledit dépôt restera acquis au **BAILLEUR** à titre de premiers dommages et intérêts.

Article 15: EXECUTION

En application de l'article R145-23 du Code de commerce, les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le Président du Tribunal de Grande Instance de Bourges ou le juge qui le remplace.

Les autres contestations sont portées devant le Tribunal de Grande Instance de Bourges qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent.

Article 16 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées au **PRENEUR** par la loi et les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le **PRENEUR** se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Article 17 : CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, trente jours après réception par le PRENEUR d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 5% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le **PRENEUR** se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au **BAILLEUR** à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du **PRENEUR**, ayant ou non provoqué cette résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du **PRENEUR** en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 20%.

Article 18 : ELECTION DE DOMICILE

Pour les besoins de l'exécution du présent bail dérogatoire, **LES PARTIES** déclarent faire élection de domicile en leur siège social respectif mentionné en tête des présentes.

Article 19 : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

19.1 Réglementation sur l'amiante :

L'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, celui-ci faisant l'objet d'une réhabilitation et d'une restauration totale. Par conséquent, aucun diagnostic ne doit être tenu à disposition des occupants.

19.2 Termites :

Le **BAILLEUR** déclare qu'à ce jour, l'immeuble objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

19.3 Lutte contre la présence de mэрule :

Il résulte de l'article L.133-7 du Code de la construction et de l'habitation que l'occupant d'un immeuble bâti, dès qu'il a connaissance de la présence de mэрule, doit en faire déclaration en mairie.

A titre d'information, sont ici rappelées les principales caractéristiques et conséquences de la présence de mэрule dans un immeuble bâti :

« La mэрule est un champignon qui s'attaque au bois. Elle se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Son aspect dépend de son environnement, elle présente généralement un aspect blanc et cotonneux dans l'obscurité mais en présence de lumière sa consistance augmente et sa couleur vire au marron. Les bâtiments infectés présentent notamment des traces d'humidité et de moisissure et les éléments en bois présentant des déformations et s'effritent ».

Conformément à cette obligation légale, le PRENEUR s'engage à déclarer la présence de mэрule en mairie et à adresser une copie de cette déclaration au BAILLEUR dans les trois jours ouvrés, en main propre ou par lettre recommandée avec avis de réception, à partir du jour où il en prend connaissance.

19.4 Risques naturels, miniers et technologiques :

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone :

- **Couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.**
- **Non couverte par un plan de prévention des risques miniers.**
- **Non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.**
- **De sismicité faible (zone 2) définie par décret en Conseil d'Etat.**

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs applicables, intervenu pour le département du Cher le 09 juillet 2013 sous le numéro 2013-1-984.

19.5 Déclaration de sinistre :

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

19.6 Diagnostic de performance énergétique :

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le cédant a produit un diagnostic de performance énergétique, lequel est demeuré ci-annexé (Annexe 6).

En outre, le **PRENEUR** déclare être informé, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du **BAILLEUR** des éléments contenus dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Article 20 : INFORMATION DES PARTIES – DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL PAR LE BAILLEUR

LES PARTIES reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.145-46-1 du Code du commerce, ci-après littéralement reproduit, tant par la lecture qui leur en a été faite que par les explications qui leur ont été données :

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de sa vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement

procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

Article 21 : SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le **PRENEUR** constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit, et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

Article 22 : ANNEXES

Annexe 1 : plan cadastral.

Annexe 2 : plan des locaux

Annexe 3 : état des lieux contradictoire entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**

Annexe 4 : inventaire des charges, impôts, taxes et redevances et leur répartition entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.

Annexe 5 : état récapitulatif des travaux réalisés par le **BAILLEUR** dans les 3 années précédant la prise d'effet du bail ; état prévisionnel des travaux (budget inclus) projetés par le **BAILLEUR** pour les 3 années à venir.

Annexe 6 : Diagnostic de Performance Energétique

Annexe 7 : ARRETE PREFECTORAL N° 2013-1-984 du 9 juillet 2013 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de VIERZON, et ses annexes 1.1.1, 1.2.7, et 1.3

Annexe 8 : Règlement intérieur de l'immeuble

Fait à Vierzon, le

En deux originaux dont un laissé entre les mains de chacune des parties.

Le **BAILLEUR**

Pour la Communauté de Communes
VIERZON SOLOGNE BERRY,

Le Président



François DUMON

Le **PRENEUR**

Pour la SCIC B³ Village by CA Vierzon,

Le Président

Philippe BAILLIEZ

ANNEXE 5

CAMPUS NUMERIQUE / SCIC B³ Village by CA Vierzon

Rue de la Société Française - 18100 VIERZON

Etat récapitulatif des travaux réalisés par le bailleur, dans les 3 années précédant la prise d'effet du bail	
Année -1	Livraison des locaux neufs

Etat prévisionnel des travaux projetés par le bailleur dans les prochaines années	
Année 1	Néant
Année 2	Néant
Année 3	Néant

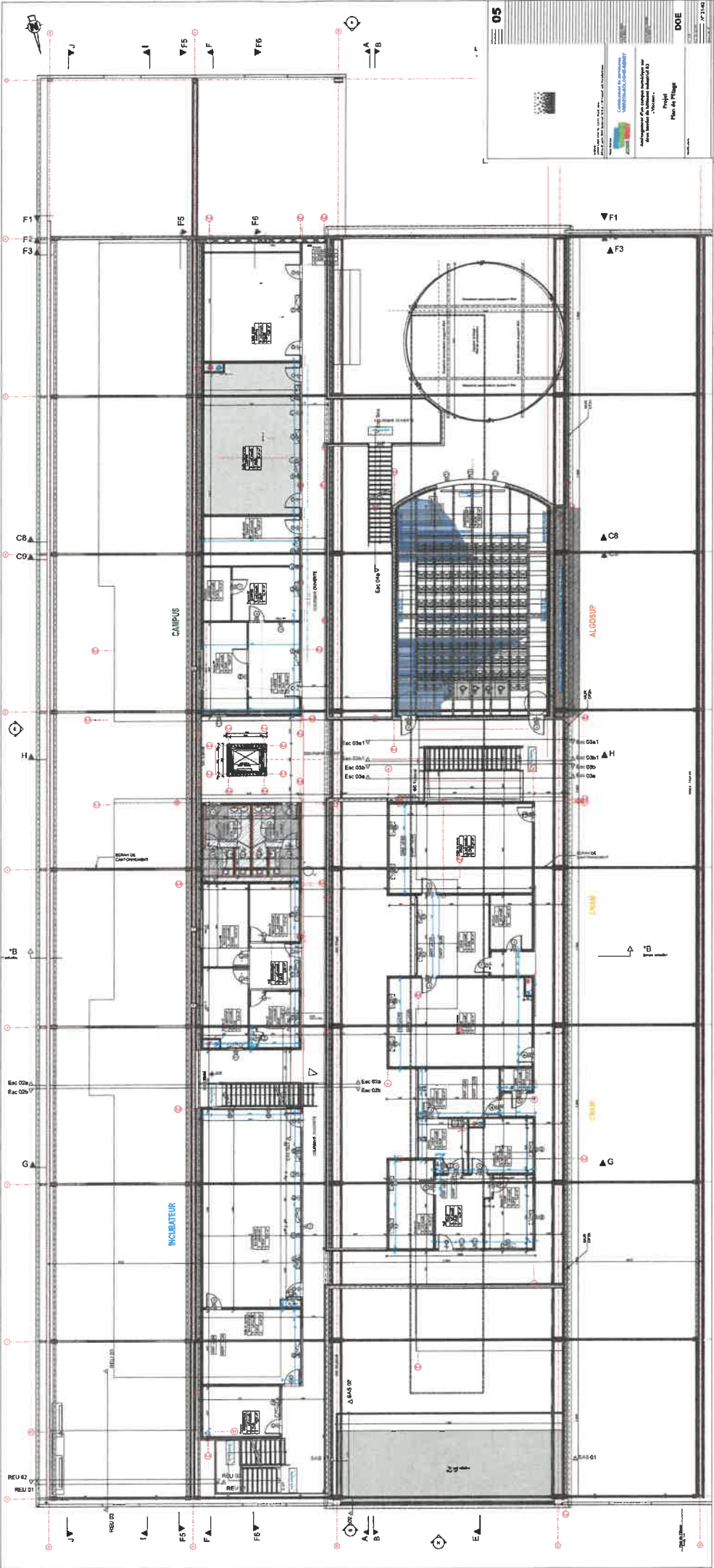
ANNEXE 4

CAMPUS NUMERIQUE / SCIC B³ Village by CA Vierzon

Rue de la Société Française - 18100 VIERZON

ETAT RECAPITULATIF ANNUEL PREVISIONNEL DES CHARGES,
IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES REPARTIES ENTRE LE BAILLEUR
ET LE PRENEUR (locataire)

1- BAILLEUR	Impôts fonciers		100%
	Taxe d'enlèvement des ordures ménagères		100%
2- PRENEUR locataire	Electricité	Consommation	100%
	Eau	Consommation	100%
	Entretien locaux		100%
	Assurances risques locatif		100%



05


 République Française
 Université de Bourgogne
 Faculté de Médecine
 Laboratoire de Médecine
 14000 Dijon
 Projet
 Plan de Plaque
 DDE
 14/10/2010

Département :
CHER

Commune :
VIERZON

Section : DL
Feuille : 000 DL 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 25/08/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics

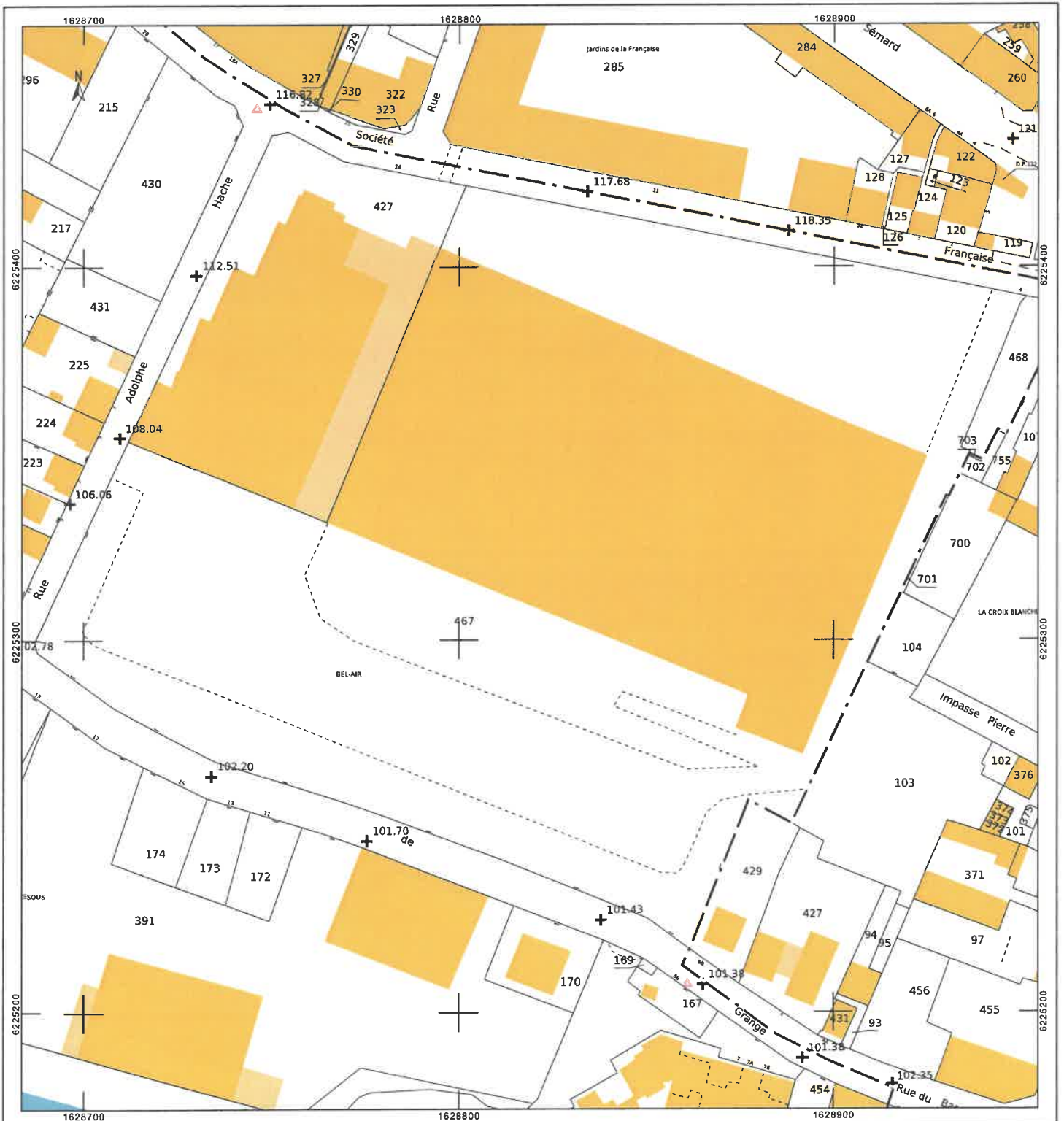
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

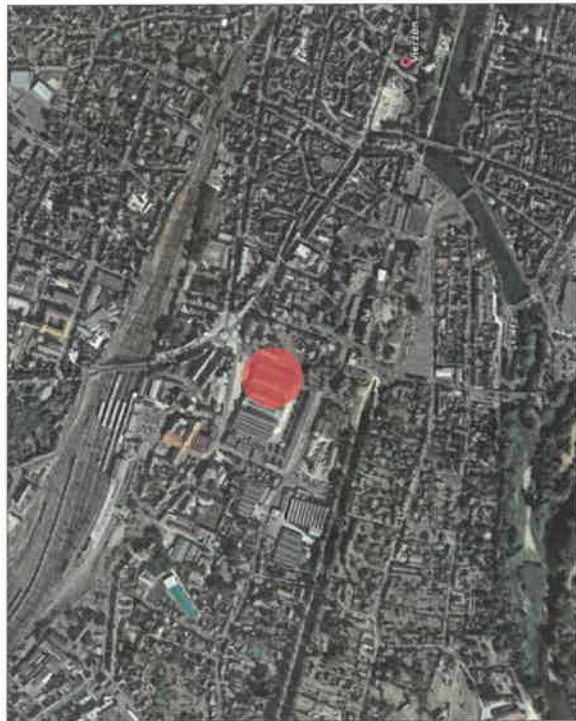
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
Service départemental des impôts fonciers du
Cher
Centre administratif Condé 2 rue Jacques
Rimbault 18000
18000 BOURGES
tél. 02.48.27.18.30 -fax
sdif.cher@dgif.finances.gouv.fr

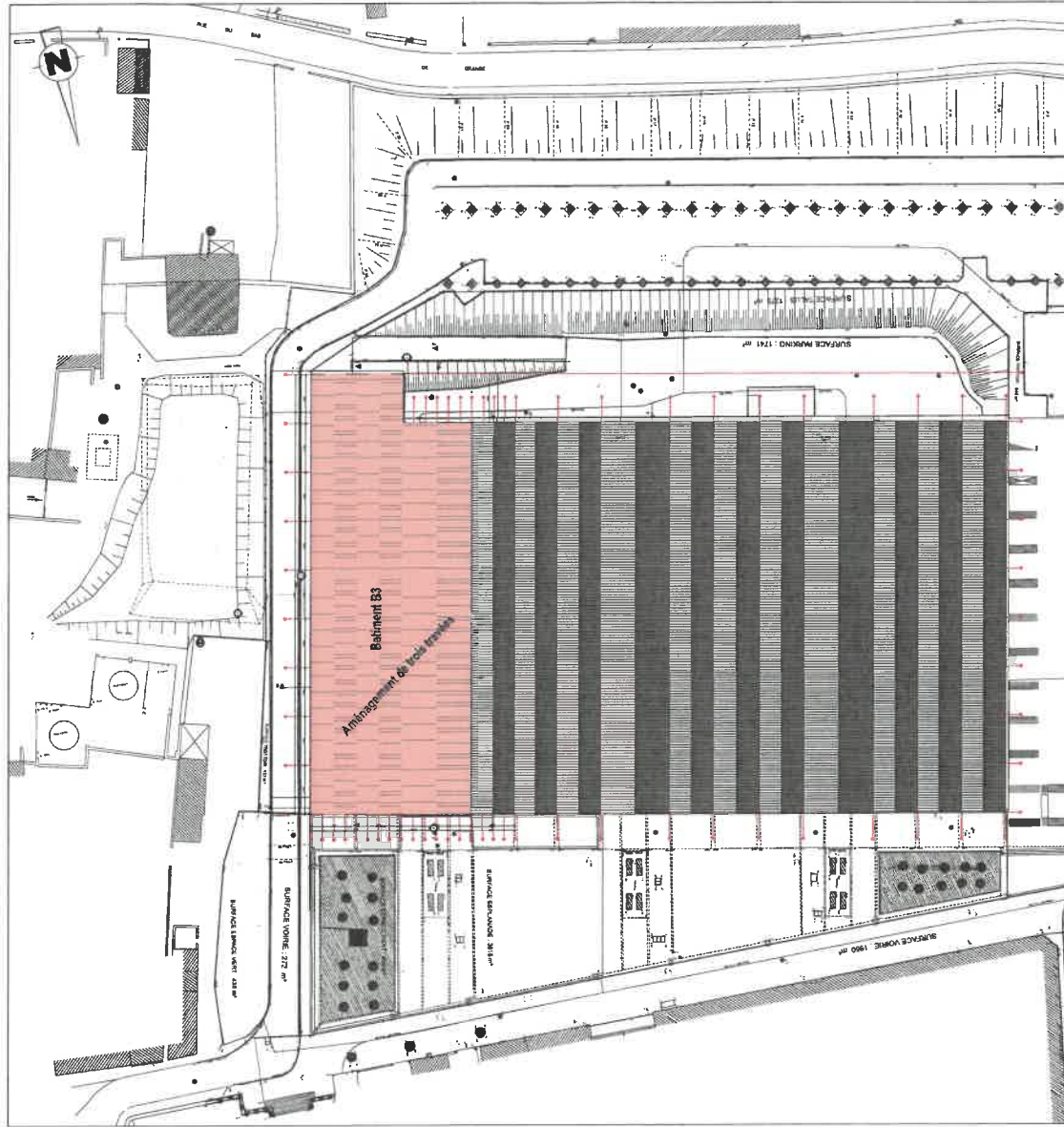
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Plan de situation



Secteur d'intervention

Echelle : 1:1000

Commune : Projet d'aménagement d'un pôle numérique partie de l'usine - B3	Maître d'ouvrage : Communauté de communes VIERZON-SOLOGNE-BERRY		Mairie d'origine : 	Date : 12 mars 2021	Etat de projet : APS
	N° de plan : 01	Titre : - ETAT ACTUEL - Secteur d'intervention	Echelle : 1:1000	Format : A3	N° de projet : 21-02