

République Française

Département de l'Aveyron

Extrait du Registre

Des Délibérations du Conseil

De la communauté de communes Monts, Rance et Rougier

Nombre de membres
Afférents Conseil Communautaire : 37
En exercice : 37
Qui ont pris part à la délibération : 32

Date de convocation : 20/03/2024

Séance du 28 mars 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le vingt-huit du mois de mars à 20h30, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle du Conseil (Mairie) de Saint-Sernin-sur-Rance, sous la présidence de Mme Monique Aliès, Présidente

Présents : Monique ALIÈS, Albert BOUSQUET, Jean-Louis CABANES, Sophie CANTALOUBE, Claude CHIBAUDEL, Franck COUDERC, Gérard DRESSAYRE, Jean-Louis FRANJEAU, Philippe GIGANON, Éric HOULES, Jean-Luc JACQUEMOND, Michel LEBLOND, Eva LE CHARPENTIER, David MAURY, Xavier PUECH, Patrick RIVEMALE, Patrick ROQUES, Bernard ROUVE, Jean-Philippe SABATHIER, André SERIN, Anne-Claire SOLIER, Jean-Claude TOUREL, Cyril TOUZET, Bernard VIALA, Patrice VIALA

En tant que délégué suppléant, était présent : Eloi ALBET, Michel SIMONIN

Excusés ayant donné un pouvoir : Laure BERNAT à André SERIN, Hélène CHICO ROS à Jean-Luc JACQUEMOND, Francis CULIE à Jean-Philippe SABATHIER, Michelle FONTANILLES à Monique ALIÈS, Michel WOLKOWICKI à Cyril TOUZET

Absents excusés : Alain CONDOMINES, Séverine DRESSAYRE, Viviane RAMONDENC, Jean-François ROUSSET

Absents : Guy SALES

Anne-Claire SOLIER est désignée secrétaire de séance

N°20240328_046

Objet : Contrat de location à passer avec l'Association « Les petits pieds du Rougier » pour la Maison des Assistantes Maternelles de Montlaur

Vu la délibération N° 20220224_114 en date du 24 février 2022 approuvant le projet de création d'une Maison d'Assistantes Maternelles (MAM) à Montlaur,

Vu la délibération N° 20230427_062 en date du 27 avril 2023 attribuant le marché de travaux,

Madame la Présidente indique aux membres du Conseil Communautaire que les travaux d'aménagement de la maison des assistantes maternelles (MAM) à Montlaur vont être terminés d'ici peu.

Madame la Présidente précise qu'il est indispensable de conclure le bail de location avec l'association installée sur ce site, à savoir « Les petits pieds du Rougier ».

Madame la Présidente procède à la lecture et fait part des principales dispositions prévues sur le projet de bail : durée de 5 ans, demande de congé ou de renouvellement au plus tard 6 mois avant l'échéance sinon reconduction tacite pour une durée de 5 ans. Le loyer sera de 400,00 € par mois (*pour l'ensemble des Assistantes Maternelles et quel que soit leur nombre*). À cela s'ajoutera les charges par état mensuel : eau, électricité, etc..

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** le projet de bail de location (ci-annexé) à conclure avec l'association « Les petits pieds du Rougier », pour un loyer mensuel de 400,00 €, hors charges qui seront facturées en sus,
- **DONNE** tous pouvoirs à sa Présidente pour effectuer toutes les démarches nécessaires à la réalisation de cette opération.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,

La Présidente,

Monique ALIÈS



Délais et voie de recours : conformément aux dispositions du code de Justice Administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Toulouse 68, rue Raymond IV BP 7007 31068 TOULOUSE cedex 7 dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Un recours gracieux peut également être exercé, durant le délai de recours contentieux, auprès de la « Communauté de Communes Monts-Rance et Rougier » : ce recours gracieux interrompra le délai de recours contentieux qui ne courra, à nouveau qu'à compter de ma réponse.

CONTRAT DE LOCATION MAISON DES ASSISTANTES MATERNELLES MONTLAUR (12)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Communauté de Communes Monts Rance et Rougier, représentée par sa présidente, Madame Monique ALIÈS, agissant en sa qualité de présidente et en vertu de l'autorisation donnée par le Conseil Communautaire par la délibération N° 20240328_046 en date du 28 mars 2024 : Contrat de location à passer avec l'Association « Les petits pieds du Rougier » pour la Maison des Assistantes Maternelles de Montlaur,
Ci-après dénommé le bailleur,

et,

**L'Association « Les petits pieds du Rougier, domicilié Rue des Escana Barbeous – 12 400 MONTLAUR,
SIRET : 924616865 00011,**

Ci-après dénommé le preneur,

il a été convenu ce qui suit :

La Communauté de Communes Monts Rance et Rougier donne bail à **l'Association « Les petits pieds du Rougier »**, qui accepte les locaux désignés ci-après :

1. DESIGNATION

La Maison des Assistantes Maternelles est située Rue des Escano Barbeous – 12 400 MONTLAUR.

Chaque locataire de la Maison des Assistantes Maternelles bénéficiera d'une place de stationnement réservée sur le parking à l'avant de la Maison des Assistantes Maternelles. Par ailleurs, des places de stationnement pour personnes handicapées et à mobilité réduite seront matérialisées à proximité de l'entrée de la Maison des Assistantes Maternelles.

2. DUREE ET CONGE

Le présent contrat de louage est consenti et accepté pour une durée de cinq années entières et consécutives à compter du 1^{er} avril 2024.

Au plus tard douze mois avant l'échéance du présent contrat, la Communauté de Communes, la présidente et les locataires de la Maison des Assistantes Maternelles se rencontreront pour fixer le cadre du renouvellement du présent contrat de location.

À son expiration, et à défaut de congé ou de demande de renouvellement selon les règles prévues ci-après, le présent contrat sera reconduit tacitement pour une durée de cinq ans.

Le congé anticipé devra être notifié au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. (Hors cas de force majeure)

En cas de congé modifié par le bailleur, le preneur ne sera pas redevable pendant le délai de préavis du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis sauf si la chose louée se trouve occupée à la fin du délai par un autre locataire en accord avec le bailleur.

3. DESTINATION

Le preneur devra occuper les lieux loués, conformément aux articles 1728 et 1929 du Code Civil en les réservant à l'usage de Maison des Assistantes Maternelles, à l'exclusion de toute autre utilisation. Ces locaux seront adaptés à l'exercice de la garde de très jeunes enfants.

4. ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Un état des lieux sera établi contradictoirement au début du contrat comme en fin de contrat.

5. ENTRETIEN

Le preneur aura la charge des réparations locatives et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail. Il devra notamment faire entretenir et remplacer si besoin est, tout ce qui concerne les installations, à leur usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sols et boiseries. Le bailleur prendra à sa charge les éventuelles réparations non imputables au preneur de type structurelles ou faisant suite à des événements extérieurs.

Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur à charge comme il est dit ci-dessus, soit par les dégradations résultant de son fait, du fait du personnel ou de ses visiteurs.

Le personnel de la Maison des Assistantes Maternelles aura à leur charge le ménage sur l'ensemble des locaux intérieurs et de la terrasse extérieure. L'entretien des espaces extérieurs sera réalisé par la Commune de MONTLAUR, qui en fera son affaire. (hormis secteur potager exploité par le preneur)

6. REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations, et travaux quelconque qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de leur silence ou de leur retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous aménagements, ainsi que toutes installations qu'il aurait faits et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc, dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

7. TRANSFORMATION ET AMELIORATION PAR LES PRENEURS

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance d'un représentant du bailleur. Tout embellissement, amélioration et installation faits par le preneur dans les lieux resteront, à la fin du bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part.

8. GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériels, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiement ou remboursements divers qui en font l'accessoire.

9. ASSURANCE

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace, les dégâts des eaux et la clause catastrophes naturelles, à une compagnie française notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises et glaces, le déplacement et remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier de toute première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou autres locataires ou copropriétaires.

10. IMPOTS ET TAXES

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer auprès du bailleur, le preneur devra payer tous les impôts, contributions, ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

11. RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité de façon que le bailleur ne puisse n'être ni inquiété ni recherché.

12. RECLAMATION DES TIERS OU CONTRE LES TIERS

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques périls et frais, sans le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causées par eux ou par les appareils leur appartenant.

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait des locataires, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous les dégâts causés aux lieux loués et de tout trouble de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

13. VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur. Il devra pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

14. INTERDICTIONS DIVERSES

Il est interdit au preneur :

- D'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les abords non compris dans la présente location,
- D'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur de l'immeuble. Toutefois, le preneur pourra apposer des plaques ou des enseignes d'un modèle agréé par le bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier,
- De faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs,
- De faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

15. GARDIENNAGE

La collectivité installera une alarme incendie, certaines baies vitrées seront équipées de volets et les portes d'entrées sécurisées. Le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

16. DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

17. INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, de l'électricité, ou tout autre service analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir des interruptions.

18. RESTITUTION DES LOCAUX

À l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire les déclarations voulues à l'administration fiscale.

19. TOLERANCES

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

20. CESSION ET SOUS-LOCATION

Il est interdit au preneur :

- De sous-louer en tout ou en partie à une autre activité qu'une profession d'Assistantes Maternelles,
- De céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce. Et dans ce cas, à condition d'appeler le bailleur à ladite cession et non de s'en tenir à une simple réitération de la cession du bail, et de lui remettre une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du concessionnaire.

Le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son concessionnaire et tous concessionnaires successifs du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir et de l'inexécution de conditions du présent bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

En outre, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, au profit du bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

21. CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

Le bailleur a financé une centrale photovoltaïque, afin de réduire l'impact des factures d'électricité. L'occupant aura le bénéfice des énergies calorifiques produites par la centrale photovoltaïque qui seront autoconsommées. Les énergies non consommées injectées sur le réseau public d'électricité bénéficieront au bailleur. Une convention spécifique liant le preneur, occupant le bâtiment et la collectivité, propriétaire du bâtiment sur laquelle est installé l'équipement photovoltaïque sera mise en place.

22. CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES

Tous les mois, un état des charges sera fait et facturé.

Le preneur s'oblige à payer les charges, prestations et taxes ci-après :

- Eau,
- Électricité,
- Ordures ménagères,
- Taxes.

23. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **400,00 € (pour l'ensemble des Assistantes Maternelles et quel que soit leur nombre)** que le preneur s'oblige à payer au bailleur, le 1^{er} de chaque mois à terme échu.

Les paiements devront être effectués au Centre de Finance dont dépend la Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier.

Toute somme due au titre du loyer, charges et accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à dix pour cent par mois de retard jusqu'à complet paiement.

24. CLAUSE RESOLUTOIRE

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le président du Tribunal de Grande Instance de Millau et exécutoire par provision, nonobstant rappel.

25. FRAIS

Tous les frais et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le bailleur qui s'y oblige.

26. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous les actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Fait en trois exemplaires

A BELMONT-SUR-RANCE

Le

Pour le bailleur,
Monique ALIÈS,
Présidente,

Pour le preneur,
L'Association « Les petits pieds
du Rougier »