



ancenis-saint-gereon.fr

DECISION MUNICIPALE N°2024-089

La Banque Populaire Grand Ouest – Convention d’occupation temporaire de deux cellules aux halles

LE MAIRE D’ANCENIS-SAINT-GÉREON

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2122-22 ;

VU la délibération n° 072-2020 en date du 3 juillet 2020 portant procès-verbal d’élection du Maire ;

VU la délibération n° 140-2022 en date du 12 décembre 2022 par laquelle le conseil municipal a délégué à son maire, et pour la durée du mandat, une partie de ses attributions en le chargeant de prendre des décisions prévues à l'article L 2122-22 susvisé, et notamment de décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n’excédant pas douze ans ;

CONSIDERANT la propriété par la ville d’un ensemble immobilier, situé 20 place Alsace Lorraine, désigné les Halles, accueillant 5 cellules commerciales ;

CONSIDÉRANT la vacance de cellules commerciales et du souhait de la collectivité de maintenir l’attractivité du lieu ;

CONSIDERANT la demande de mise à disposition sur une période limitée formulée par la Banque Populaire Grand Ouest, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, dont le siège est à SAINT GREGOIRE CEDEX (35768), 15 boulevard de la Boutière, identifiée au SIREN sous le numéro 857500227, de deux cellules, pour accueillir une activité tertiaire en raison des travaux à venir dans l’Agence, située 49 place Charles de Gaulle à Ancenis-Saint-Géréon.

DÉCIDE

Article 1 : de conclure une convention d’occupation temporaire avec la Banque Populaire Grand Ouest, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, dont le siège est à SAINT GREGOIRE CEDEX (35768), 15 boulevard de la Boutière, identifiée au SIREN sous le numéro 857500227 pour la location de deux cellules commerciales de 59 m² et 65 m² au sein de l’ensemble immobilier sis 20 Place Alsace Lorraine à Ancenis-Saint-Géréon, du 1^{er} juin 2024 au 31 mars 2025 inclus.

Article 2 : La mise à disposition donnera lieu au paiement d’un loyer et d’une provision pour charges, respectivement de 1 350 € HT et de 600 € HT par mois. Une régularisation des charges interviendra au 1^{er} semestre N+1.

Article 3 : Monsieur le Maire, Madame la Directrice générale des services et le Comptable public assignataire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution de la présente décision, dont ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique et qui sera portée à la connaissance des conseillers municipaux lors de la prochaine réunion du Conseil Municipal.

Article 4 : La présente décision fera l’objet d’une publication sous format électronique sur le site internet de la mairie.

Fait à Ancenis-Saint-Géréon, le 29 mai 2024
Le Maire,
Rémy ORHON

Acte publié ou notifié le : **31 MAI 2024**



ENTRE LES SOUSSIGNES,

La commune d'Ancenis-Saint-Géréon (SIRET n° 200 083 228 00011), sise Place du maréchal Foch à Ancenis-Saint-Géréon (44150), représentée par son Maire en exercice, dûment habilité par décision n° xxx en date du xx/05/2024,

Ci-après désignée « le Bailleur », d'une part,

ET

La Banque Populaire Grand Ouest, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, dont le siège est à SAINT GREGOIRE CEDEX (35768), 15 boulevard de la Boutière, identifiée au SIREN sous le numéro 857500227 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES, représentée par Jean-Michel RONDEPIERRE, Directeur de projets Immobilier, dûment habilité aux fins des présentes

Ci-après dénommé « Le Preneur » d'autre part,

La commune d'Ancenis-Saint-Géréon est propriétaire d'un ensemble immobilier, situé 20 Place Alsace Lorraine à Ancenis-Saint-Géréon, désigné Les Halles, accueillant 5 cellules commerciales.

Compte-tenu d'une vacance sur deux cellules et du souhait de la collectivité de maintenir l'attractivité du lieu, par une offre diversifiée, la Ville a répondu favorablement à la demande de la Banque Populaire Grand Ouest, de mettre à disposition provisoirement deux cellules, pour accueillir une activité tertiaire en raison des travaux à venir dans l'Agence, située 49 place Charles de Gaulle à Ancenis-Saint-Géréon.

En raison des démarches actuellement en cours pour accueillir une nouvelle activité commerciale, cette mise à disposition est limitée dans le temps.

Il a été convenu et établi ce qui suit

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de fixer les conditions de la mise à disposition du local, décrit à l'article 2 au profit du Preneur, sous la responsabilité de son représentant, conformément à l'article L.1311-5 du Code général des collectivités territoriales.

Article 2 : Désignation des locaux

Le bien, objet de la mise à disposition, concerne deux cellules commerciales brutes de 59 m² et de 65 m² au sein de l'ensemble immobilier les Halles, sise 20, Place Alsace Lorraine à Ancenis-Saint-Géréon, sur la parcelle cadastrée S182. Elles sont aujourd'hui réunies suite au retrait partiel de la cloison centrale.

Les locaux mis à disposition du preneur sont vides de tout meuble ou agencement, de la responsabilité du Bailleur.

Le couloir central des halles est exclusivement un lieu d'accès aux divers commerces, et ne peut donner lieu à l'installation d'équipements en débordement de la cellule commerciale.

L'accès principal de la surface louée est prévu par la place Alsace Lorraine ou par le passage des Halles. Un accès secondaire est également prévu par la rue Rayer.

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités et les trouver dans les conditions nécessaires auxquelles ils sont destinés. Des travaux de gros œuvre ont été réalisés par le bailleur pour rendre le bien conforme à l'usage que le preneur entend en faire. Le preneur se réserve les opérations d'aménagement intérieur, en vue de rendre le bien conforme à sa destination.

Article 3 : Destination des locaux

Le Preneur jouira d'une mise à disposition à titre unique des locaux et déclare utiliser les locaux dans le cadre strict de son activité : activité tertiaire de bureaux et d'accueil.

Compte-tenu de l'activité projetée, le Preneur sera seul responsable des questions de sécurité particulières.

Article 4 : Obligations général du preneur

Les obligations suivantes devront être observées par le preneur, de même que par les personnes qu'il aura autorisées, sous sa responsabilité, à entrer dans les lieux :

- Respecter les lieux
- Trier et évacuer ses déchets
- S'interdire tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens ;
- User paisiblement des lieux occupés, avec le souci de respecter la tranquillité et le repos du voisinage ;
- Ne pas utiliser d'appareils dangereux, ne pas détenir de produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage domestique courant, autorisés par les règlements de sécurité ;
- Avoir un comportement correct dans l'enceinte des halles.

Le preneur utilisera les locaux suivant leur destination, telle qu'elle est indiquée à l'article 3. Il demeurera responsable de toutes atteintes ou dégradations causées aux locaux mis à disposition.

Il déclare également avoir pris connaissance du règlement intérieur des Halles, et s'y conformer. Ce document est annexé à la présente convention.

Article 5 : Etat des lieux – Entretien

Le preneur prendra les locaux loués dans l'état ou ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur, ni réparation, ni remise en état. Cet état des lieux sera constaté par un document établi contradictoirement le jour de l'entrée en vigueur de la présente.

Le preneur entretiendra la totalité des locaux loués en parfait état de réparations locatives pendant toute la durée de la convention, et les rendra à sa sortie en parfait état de réparations locatives et d'entretien. Aucune modification à l'enseigne actuelle ne pourra être apportée.

Le preneur ne pourra, en aucun cas, faire ou laisser quoi que ce soit qui puisse détériorer les locaux mis à disposition. Il s'engage à prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée aux locaux et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire.

Le preneur n'est pas autorisé à effectuer de travaux structurants dans le local, compte-tenu de la durée de mise à disposition du local. Si des travaux d'embellissements devaient être réalisés, ils doivent être soumis pour accord à la commune, dès le stade de projet.

Tous aménagements et installations réalisés par le Preneur devront être amovibles et non fixés à demeure. Les équipements, matériels et installations non considérés comme immeuble par destination, notamment l'installation téléphonique, bureautique et informatique resteront de la propriété du preneur et devront être enlevés, par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après enlèvement.

Le preneur fera son affaire des abonnements et contrats propres à son activité ou à l'utilisation du local auprès des entreprises concernées.

Article 6 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} juin 2024 et jusqu'au 31 mars 2025 inclus, soit une durée de neuf mois. Les parties se sont entendues sur l'absence de reconduction de la présente mise à disposition.

Article 7 : Loyers et charges

Loyer :

La mise à disposition des locaux est consentie moyennant un loyer mensuel hors taxe de mille trois cent cinquante euros (1 350 €) que le preneur s'oblige à payer auprès du service de gestion comptable de Nort-sur-Erdre ou en tout autre endroit indiqué par lui, à réception de l'avis des sommes à payer.

Charges :

Le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge, au prorata de la surface louée, soit :

- Electricité et eau : abonnements et consommations sur les espaces et équipements communs,
- Ménage des parties communes et des locaux communs,
- Vitreries,
- Contrats de maintenance et d'entretien :
 - o Gestion technique des bâtiments (GTB),
 - o Extracteur d'air, climatisation et VMC,
 - o Installations techniques chauffage et ECS,
 - o Sécurité incendie –Extincteurs,
 - o RIA
 - o Alarme anti-intrusion,
 - o Blocs de secours,
 - o Portes automatiques accès galerie et issues de secours,
- Contrôles et vérifications périodiques ERP,
- Redevance incitative ordures ménagères
- Taxes foncières.

Cette provision mensuelle est fixée à six cents euros hors taxes (600 €).

Sur la base d'un état détaillé, la régularisation des charges intervient au cours du 1^{er} semestre N+1, par l'émission d'un titre ou d'un mandat spécifique par le bailleur.

Le preneur fera en outre son affaire de ses contributions personnelles, mobilières, taxe locative et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, supporter les taxes municipales pouvant être mises à la charge des locataires ou du bailleur, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, et de rembourser au bailleur sur simple requête de sa part les sommes payées ou à payer par lui sur ce sujet.

Paiement du loyer :

Ce loyer et la provision pour charges seront payables d'avance les premiers de chaque mois, sur la base de l'avis des sommes à payer établi par le bailleur.

Compte-tenu de la date de prise d'effet du contrat, les parties conviennent que les loyer et provision de charges du premier mois seront appelés par le bailleur courant du mois de juin 2024.

Taxe sur la valeur ajoutée :

Le bailleur déclare, en vertu des dispositions de l'article 260 2° du Code général des impôts, assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et

acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement, ce que le preneur accepte en tant que de besoin.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

Article 8 : Impôts et charges

Le preneur devra s'acquitter de l'ensemble des impôts et contributions, lui incombant conformément à la réglementation en vigueur.

Les charges locatives propres à la cellule seront à la charge exclusive du preneur.

Le preneur fera son affaire personnelle, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, de tous abonnements et contrats relatifs aux lieux mis à disposition et contractés. Ils en acquitteront les redevances ainsi que le coût de location éventuels des appareils.

Article 9 : Assurances – Responsabilité –Recours

Le preneur devra faire assurer et maintenir assurés, pendant toute la durée de la convention, par une compagnie notoirement solvable les risques locatifs, le matériel et le mobilier qui garnissent les lieux mis à disposition, de même que toutes les installations, aménagements et équipements.

Cette assurance couvrira les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, de bris de glace, de vol, d'effraction et de vandalisme. Les polices ainsi souscrites devront en outre couvrir le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra également s'assurer en sa qualité de locataire contre le risque de responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de l'usage des installations, équipements et matériels.

Le Preneur devra adresser à la signature de la convention, une attestation de la souscription des polices d'assurances attendues sur toute la durée de la convention.

Le preneur devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés dans les lieux mis à disposition du fait de troubles, émeutes, attentats ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Le bailleur ne pourra en aucun cas être tenue responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les lieux mis à disposition, le preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des locaux loués.

Il en sera de même en cas de dégâts causés aux locaux mis à disposition et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations d'humidité ou d'interruptions de tous services publics ou pour toute autre circonstance, le preneur devant s'assurer contre ces risques, sans recours contre le bailleur.

En outre, le preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le bailleur. Il est subrogé dans tous les droits de celui-ci vis-à-vis des tiers pour tout ce qui concerne la jouissance des locaux.

Article 10 : Résiliation

La présente convention pourra prendre fin par anticipation, par :

- la résiliation amiable entre les parties,
- la résiliation par le bailleur, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas d'inobservation par le preneur des obligations lui incombant, sans préavis, ni indemnité d'aucune sorte.

Article 11 : Visite et restitution des locaux

Le preneur devra laisser les représentants de la commune, ses agents et ses entrepreneurs pénétrer dans les lieux mis à disposition pour visiter, réparer ou entretenir le bâtiment. Cet accès pourra se faire en dehors des heures d'ouverture, et après information du preneur.

Au plus tard le jour du départ du preneur, quelle qu'en soit la cause, il sera établi contradictoirement un état des lieux qui comportera éventuellement le relevé des réparations locatives, remise en état et travaux d'entretien à la charge du Preneur.

Celui-ci devra, immédiatement après son déménagement, faire le nécessaire pour que ces réparations locatives, remise en état et travaux d'entretien soient exécutés, dans le délai fixé par le bailleur. La remise des clés aura lieu après exécution par le preneur de toutes ses obligations.

Article 12 : Avenants :

Toute modification des conditions ou 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 une remise en cause en profondeur.

Article 13 – Litiges

Pour tout différend relatif à l'exécution de la présente convention, les parties veilleront au préalable à trouver une solution, dans le cadre d'une gestion amiable.

Les parties conviennent également que tout différend, pouvant naître de la présente convention et n'ayant trouvé d'issue amiable, relève du Tribunal administratif territorialement compétent.

Article 14 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, leurs suites et leurs conséquences, les parties font élection de domicile aux adresses mentionnées en début de convention.

Fait à Ancenis-Saint-Géréon, le
En deux exemplaires originaux,

Pour le Bailleur,
La ville d'Ancenis-Saint-Géréon
Le Maire,

Pour le Preneur,
La Banque Populaire Grand Ouest,

Rémy ORHON

Jean-Michel RONDEPIERRE

Accusé de réception en préfecture
044-200083228-20240529-2024dec089-AU
Reçu le 31/05/2024