



ancenis-saint-gereon.fr

## **DÉCISION MUNICIPALE N°2024-217**

**Contrat de bail de sous location pour un local sis quartier Rohan - Avenue de La Davrays (Lot 8) - 35 Cour de l'Horloge - à l'Association de Recherches sur la Région d'Ancenis (ARRA)**

### **LE MAIRE D'ANCENIS-SAINT-GÉREON**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L2122-22 ;

**VU** la délibération n°072-20 en date du 3 juillet 2020, portant procès-verbal d'élection du maire ;

**VU** la délibération n°2024-132 en date du 19 novembre 2024, 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 L2122-22 susvisé, et notamment de décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

**VU** le contrat de biens et de droits immobiliers en date du 26 mars 2012, et son avenant (décision n°2024-127 du 23/07/2024) en date du 10 juillet 2024, avec Monsieur Philippe FOUCAULT, propriétaire, pour la location de son local de 105 m<sup>2</sup> sis Avenue de La Davrays (Lot 8) - 35 Cour de l'Horloge à la commune d'Ancenis-Saint-Géréon,

**VU** l'accord de Monsieur Philippe FOUCAULT autorisant la commune à sous louer ce local à l'Association de Recherches sur la Région d'Ancenis (ARRA) ;

**CONSIDÉRANT** la demande en recherche de locaux de l'ARRA pour héberger ses locaux,

**CONSIDÉRANT** le contrat de sous location signé entre la commune et l'ARRA en date du 18 février 2014 concernant le local de Monsieur Philippe FOUCAULT sis Avenue de La Davrays (Lot 8) - 35 Cour de l'Horloge, à échéance du 31/03/2024 ;

**CONSIDÉRANT** le projet de contrat de sous location, annexé à la présente, formalisant l'accord trouvé avec l'ARRA, pour établir les conditions de sous location et le montant du loyer ;

**CONSIDÉRANT** l'accord du sous locataire d'appliquer le montant du loyer de façon rétroactive à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024 ;

**CONSIDÉRANT** l'intérêt en terme de dépenses communales de déroger, à titre exceptionnel, au principe de non rétroactivité des actes ;

### **DÉCIDE**

**Article 1** : de signer le contrat de sous location annexé à la présente à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024.

**Article 2** : le loyer annuel est fixé, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024, à 7 000 € (sept mille euros) payable trimestriellement et d'avance, soit un montant trimestriel initial de 1 750 € (mille sept cent cinquante euros). Le loyer est révisable chaque année au 1<sup>er</sup> janvier suivant la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

**Article 3** : de préciser que le contrat, pour la première période, est établi jusqu'au 26 mars 2025, date anniversaire du contrat de location principal. Le contrat sera ensuite tacitement reconductible par période de 12 mois dans la limite de 11 années, soit jusqu'au 26 mars 2036.

**Article 4** : le sous locataire s'acquittera des charges lui incombant (abonnements réseaux secs et humides, télésurveillance),

**Article 5** : 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, au titre du contrôle de légalité, et qui sera portée à la connaissance des conseillers municipaux lors de la prochaine réunion du Conseil municipal.

**Article 6** : 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 17/12/2024  
Le maire,  
**Rémy ORHON**



Acte publié ou notifié le :

**17 DEC. 2024**

*Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la notification.*

**BAIL DE SOUS LOCATION**  
**Centre administratif « Les Ursulines » - Quartier Rohan**  
**Avenue de La Davrays (Lot 8) - 35 Cour de l'Horloge**

---

**ENTRE**

La **Commune d'ANCENIS-SAINT-GÉREON**, Place du Maréchal Foch - BP 30217 - 44156 Ancenis-Saint-Géréon, n° SIRET 200 083 228 00011.

Représentée par son Maire, Monsieur Rémy ORHON, dûment habilité aux fins des présentes par la délibération municipale n°140-2022 du 12 décembre 2022.

Désigné ci-après « la Commune » ou « le locataire principal »

**AU PROFIT DE**

**L'ASSOCIATION de Recherches sur la Région d'Ancenis (ARRA),**

déclarée en Préfecture le 20/03/1990 en vertu de la loi de 1901, immatriculée au répertoire SIREN n° 378 449 805, et dont le siège social est situé Centre administratif « Les Ursulines » - Avenue de La Davrays 44150 Ancenis-Saint-Géréon.

Représentée par son Président, Monsieur Joël JUSTEAU, agissant au nom et pour le compte de l'association ARRA (02 53 87 91 17 - [arra.ancenis@sfr.fr](mailto:arra.ancenis@sfr.fr))

Ci-après dénommée « le sous locataire »

Vu l'accord du propriétaire, Monsieur Philippe FOUCAULT, en date du 07/02/2014 pour la sous-location du local objet du présent contrat.

**PREAMBULE**

Le propriétaire des locaux loués a autorisé la sous-location dans le bail principal dont copie est annexée au présent contrat.

Le sous-locataire reconnaît avoir connaissance des conditions et des charges du bail principal dont une copie est annexée au présent contrat.

Le sous-locataire reconnaît également avoir une parfaite connaissance du règlement de copropriété dont une copie est annexée au présent contrat.

**DESIGNATION du BIEN objet du présent BAIL**

**COMMUNE d'ANCENIS-SAINT-GÉREON**  
**Centre administratif « Les Ursulines » - Quartier Rohan**  
**Avenue de La Davrays (Lot 8) - 35 Cour de l'Horloge**

Local correspondant au lot n°8 compris dans l'ensemble immobilier dit des « Ursulines » situé Quartier Rohan, avenue de la Davrays.

Le dit ensemble immobilier composé d'un bâtiment formant un « U » (cotés Est, Nord et Ouest) édifié en partie sur caves (sous partie du bâtiment Est du « U ») comprenant rez de chaussée à usage professionnel ou culturel et trois étages à usage exclusif d'habitation.

Ce bâtiment donne au Sud sur une cour, exclue de l'ensemble immobilier.

Cette copropriété dénommée « Les Copropriétaires » est cadastrée comme suit :

Section	N°	Adresse	Surface en m <sup>2</sup>
BI	12	35 Cour de l'Horloge	1 266
BI	11	Cour de l'Horloge	42
BI	19	Cour de l'Horloge	5

Le lot n°8 présente une superficie de 105 m<sup>2</sup> au titre de la loi Carrez.

Tel est l'objet du présent contrat.

**Ceci exposé, les parties ont convenu ce qui suit :**

## **ARTICLE 1 - OBJET DU BAIL DE SOUS LOCATION**

La Commune sous loue l'ensemble du local référencé selon la désignation ci-dessus.

La sous location est consentie pour les usages suivants : bureaux / gestion d'un fonds documentaire historique et patrimonial, accueil du public, salles de réunion et vente des publications de l'association, tout autre activité commerciale directe ou indirecte étant interdite. Toute autre activité est interdite sans autorisation préalable de la commune.

Conformément au bail de location principal, le bien sous loué a accès à un sanitaire (non compris dans la présente sous location) comprenant WC et point d'eau commun à l'ensemble des locaux du rez de chaussée du bâtiment sus désigné.

Le sous locataire déclare parfaitement connaître le bien objet du présent contrat.

## **ARTICLE 2 - DUREE ET CONGE**

Le présent contrat de sous-location est établi à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024. Il est établi jusqu'au 26 mars 2025, date anniversaire du contrat de location principal, étant rappelé que le bail principal a été conclu le 26 mars 2012 pour une durée de 9 ans renouvelable par tacite reconduction par période successive de 3 ans.

Au-delà du 26 mars 2025, le présent contrat est tacitement reconductible par période de 12 mois dans la limite de 11 années, soit jusqu'au 26 mars 2036.

Chacune des parties aura la faculté d'y mettre fin à tout moment sans indemnité dans les conditions stipulées à l'article 10.

En cas d'inobservation grave par le sous locataire de ses obligations (manque d'entretien des locaux, loyer impayé, ...), et après mise en demeure d'un mois restée infructueuse, la commune se réserve le droit de mettre fin aux présentes dans un délai de 3 mois à l'issue de de cette mise en demeure restée infructueuse.

### **ARTICLE 3 - LOYER**

La présente sous-location est consentie et acceptée à partir du 01<sup>er</sup> avril 2024, moyennant un loyer annuel de 7 000 € (sept milles euros). Ce loyer est stipulé payable trimestriellement et d'avance, soit un **montant trimestriel initial de 1 750 € (mille sept cent cinquante euros)**.

Le sous locataire versera ce montant trimestriel avant l'échéance de chaque trimestre précédent, par l'intermédiaire du service de gestion comptable de la commune.

Le loyer est révisable chaque année au 1<sup>er</sup> janvier suivant la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE connu au moment de la révision, étant rappelé que le bail principal est révisable selon la variation de l'indice du coût de la construction connu au moment de la révision.

### **ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX**

Le sous locataire prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et renonce à exercer tout recours contre le propriétaire à raison de leur état.

D'une façon générale, le sous locataire renonce expressément au bénéfice de la garantie de jouissance telle qu'instituée par l'article 1721 du Code civil et s'interdit d'invoquer, pour quelque raison que ce soit, la responsabilité du propriétaire du fait de troubles de jouissance éventuellement survenus.

### **ARTICLE 5 - CHARGES ET CONDITIONS**

#### **5.1 - Généralités**

Le sous locataire s'engage à conserver en parfait état de réparations locatives, pendant toute la durée du contrat, l'ensemble des locaux et installations qui lui sont confiés.

Le sous locataire s'engage à prévenir immédiatement le propriétaire de toute atteinte et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire.

Le sous locataire s'engage à respecter les clauses du règlement de copropriété.

En cas de mauvais état constaté, la Commune se réserve le droit d'interdire l'utilisation du site jusqu'à éventuelle réparation ou remise en état.

#### **5.2 - Charges**

Toutes charges et abonnements (réseaux secs et humides, télésurveillance), seront contractés directement par le sous locataire et pris en charge par celui-ci.

### **ARTICLE 6 - ASSURANCES ET RESPONSABILITE**

Le sous-locataire s'oblige à souscrire une police d'assurance garantissant les locaux loués pendant toute la durée du bail contre les risques locatifs habituels et contre les risques pouvant naître de l'exercice de son activité associative. La police souscrite devra comporter une clause de renonciation à tout recours contre le loueur et ses assureurs.

Cette assurance couvrira les risques d'incendie, d'explosion, de foudre, de dégât 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 bénéficiaire 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 lieux, soit du fait de l'usage des installations, équipements et matériels.

Le bénéficiaire devra adresser, dès signature du contrat et chaque année, une attestation de la souscription des dites polices.

La commune ne pourra en aucun cas être tenue pour responsable des vols ou détournements dont le sous-locataire pourrait être victime dans les lieux mis à disposition, le bénéficiaire devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des espaces et 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 sous-locataire devant s'assurer contre ces risques, sans recours contre la commune.

En cas de sinistre, il conviendra d'aviser impérativement la commune et le propriétaire, en donnant copie à la commune du dossier de déclaration effectué auprès de l'assureur de l'Association.

## **ARTICLE 7 - CESSION ET SOUS-LOCATION**

Le sous-locataire ne pourra céder son droit à la présente sous-location. Il ne pourra pas non plus sous-louer ou prêter les locaux.

## **ARTICLE 8 - CONDITIONS d'USAGE**

Le sous locataire jouira des lieux paisiblement et mènera ses activités dans le souci de ne pas gêner le voisinage, notamment le week-end et en soirée.

Les activités du sous locataire se feront sous l'entière responsabilité de celui-ci. La commune se dégage de toute responsabilité en cas de pratique libre d'activité non encadrée, ainsi que dans le cas d'utilisation du site non prévue par le présent contrat.

En aucun cas, la responsabilité de la Commune ne pourra être engagée, y compris en matière de santé et d'hygiène.

## **ARTICLE 9 - VISITE ET TRAVAUX**

Le sous locataire s'engage, à première demande, à laisser les représentants de la commune et du propriétaire pénétrer dans les locaux pour notamment procéder à tous travaux, à toute mesure de préservation ou gestion immédiate du bien, et pour préparer la gestion future de celui-ci, ou pour tout autre motif que la commune ou le propriétaire jugera utile, sans que le sous locataire puisse s'y opposer.

Le sous locataire s'engage à n'effectuer aucune transformation, aucune modification, et de manière générale aucun travaux ne relevant pas de la maintenance courante, sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit de la commune.

Toute transformation et modification des installations existantes devra faire l'objet, de la part du sous locataire, d'une demande écrite à la commune.

## **ARTICLE 10 - CONDITIONS DE RESOLUTION**

Le présent contrat prendra fin par :

- la résiliation amiable entre les parties,
- la résiliation par l'une des parties en cas d'inexécution de l'une des clauses du présent contrat.

A tout moment chacune des parties a la faculté de mettre fin au présent contrat sans indemnité, par lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve de respecter un préavis de 6 mois.

En cas de résiliation à son initiative, le sous locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité.

Par ailleurs, au regard des conditions de location, il est précisé que la commune se réserve la possibilité, à tout moment, de proposer un autre local.

## **ARTICLE 11 - FIN DE L'OCCUPATION ET RESTITUTION DES LIEUX**

Au terme de la présente convention, comme au cas de résolution de plein droit, le sous locataire devra quitter les lieux après avoir restitué les clés.

Le sous locataire rendra à sa sortie l'ensemble des installations en parfait état de réparations locatives et d'entretien.

Au plus tard le jour du départ du sous locataire, 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 sous locataire.

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

## **ARTICLE 12 : RÉGLEMENT DES LITIGES**

En cas de litige relatif à l'interprétation ou l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable à leur différent préalablement à tout recours contentieux.

En cas d'échec du règlement amiable, les litiges liés à l'application de la convention relèvent de la compétence du Tribunal Administratif de Nantes.

A défaut d'exécution de l'une des clauses de cette convention et un mois après mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet, la convention sera résiliée de plein droit à la demande de la Commune.

### **ARTICLE 13 - DOMICILIATION**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- pour la commune : au siège indiqué en tête des présentes.
- pour le sous locataire : au siège indiqué en tête des présentes.

### **ARTICLE 14 - PIECES ANNEXES AU CONTRAT**

Le présent contrat comprend les annexes suivantes

- accord écrit du bailleur
- copie du contrat de bail principal signé entre le bailleur et le locataire principal,
- copie du règlement de copropriété

Fait à Ancenis-Saint-Géréon

en deux originaux dont un est remis au sous-locataire,

Le    /    /

Pour L'ASSOCIATION de Recherches  
sur la Région d'Ancenis (ARRA)

Le Président

Joël JUSTEAU

Pour la Commune  
d'ANCENIS-SAINT-GÉRÉON

Le Maire,

Rémy ORHON