

Décision du Maire n° 2025/38

=====

Objet : Signature d'un bail civil avec la Communauté de communes Ardèche-Rhône-Coiron pour la location de bureaux au sein du Pôle Lucie Aubrac

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2122-21 et suivants relatifs aux pouvoirs du Maire ;

Vu le Code civil, notamment ses articles 1714 et suivants relatifs à la réglementation des baux.

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2024.067 en date du 8 juillet 2024, accordant délégation au Maire pour signer les conventions de mise à disposition des locaux communaux ;

Vu la délibération du Conseil municipal n°2025.079 fixant les tarifs de location des bureaux mis à disposition par la collectivité ;

Vu le projet de bail civil établi entre la Commune du Teil et la Communauté de communes Ardèche-Rhône-Coiron pour la mise à disposition de locaux au sein du Pôle Lucie Aubrac (école du centre), sis 3 place Jean Macé, sur la parcelle cadastrée BE 333 ;

Vu les besoins exprimés par la Communauté de communes Ardèche-Rhône-Coiron ;

Considérant l'intérêt pour la collectivité de valoriser ses biens immobiliers par leur mise à disposition à un organisme public pour des missions de service public ;

Considérant que les conditions financières, techniques et juridiques de la mise à disposition sont clairement établies dans le projet de bail, pour une durée de trois ans à compter du 1^{er} juillet 2025, moyennant un loyer annuel de 10 086 € TTC ;

Monsieur le Maire DÉCIDE

DE SIGNER le bail civil avec la Communauté de Communes Ardèche-Rhône-Coiron pour la location de locaux au sein du Pôle Lucie Aubrac.

DE METTRE À DISPOSITION au profit de la Communauté de communes Ardèche-Rhône-Coiron, de locaux communaux situés au Pôle Lucie Aubrac, 3 place Jean Macé à Le Teil, cadastrés BE 333, pour une surface totale de 123 m².

PRÉCISE que les locaux concernés comprennent :

- 1 salle de réunion de 22 m² ;
- 1 bureau de 12 m² ;
- 3 bureaux de 15 m² ;
- 2 bureaux de 16 m² ;
- 1 WC de 2 m² ;
- Dégagement de 10 m².

ACTE que la mise à disposition est consentie moyennant un loyer annuel de 10 086 € TTC (soit 840,50 € TTC/mois), révisable annuellement au 1^{er} juillet en fonction de l'indice de référence des loyers des activités tertiaires. L'ensemble des fluides seront à la charge de la Communauté de communes et calculé de façon forfaitaire comme précisé par l'article 8 du bail civil.

PRÉCISE que la convention est conclue pour une durée de trois (3) ans à compter du 1^{er} juillet 2025, reconductible par tacite reconduction.

Fait à Le Teil, le 8 juillet 2025,
Par délégation du Conseil Municipal
Le Maire,

Olivier PEVERELLI





Bail Civil de bureaux Pole Lucie Aubrac (école du centre)

Entre les soussignés,

LA COMMUNE DU TEIL,

Hôtel de Ville, BP 80051 07 402 LE TEIL CEDEX

Tél. 04.75.49.63.20 – courriel : communication@mairie-le-teil.fr

représentée par son Maire **Mr Olivier PEVERELLI**

en vertu de la délégation qui lui a été accordée

par délibération du conseil municipal n°2024.067 du 8 juillet 2024

Le Bailleur, d'une part,

Et,

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ARDECHE – RHONE - COIRON ,

10 avenue de la résistance 07 350 CRUAS

Tél. : 04.75.00.04.11 – courriel : accueil@ardecherhonecoiron.fr

représentée par son Président, **M. Yves BOYER**

en vertu de la délégation qui lui a été accordée

par délibération du conseil communautaire n°2021-131 du 14 septembre 2021

Le Locataire, d'autre part.

Article 1 – OBJET

Le présent contrat a pour objet de définir les modalités de location par la commune à la communauté de communes Ardèche Rhône Coiron de bureaux situés au sein du Pôle Lucie Aubrac, école du centre, 3, place Jean Macé à Le Teil, implantés sur la parcelle BE 333.

ARTICLE 2 – COMPOSITION ET DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux concernés par le présent contrat sont constitués de la manière suivante :

- Une salle de réunion de 22 m²
- Un bureau de 12 m²
- 3 bureaux de 15 m²
- 2 bureaux de 16 m²
- 1 WC de 2 m²
- Dégagement : 10 m²

Soit un total de 123 m²

ARTICLE 3 – DUREE

Le présent contrat est conclu pour une durée de trois ans, à compter du 1er juillet 2025. A défaut de dénonciation selon les dispositions prévues à l'article 15 des présentes, le contrat sera reconduit automatiquement pour la même durée que celle initialement convenue, soit 36 mois.

ARTICLE 4 – DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux présentement loués au preneur seront destinés à accueillir les bureaux d'agents de la communauté de communes ainsi que toutes activités connexes conforme à son objet social.

Tout autre usage devra faire l'objet d'une autorisation expresse de la commune.

Lesdits locaux sont à usage exclusif des services de la Communauté de communes Ardèche Rhône-Coiron à l'exclusion des WC et circulation qui sont des espaces partagés. Par ailleurs, les services de la communauté de communes auront l'accès à un local cuisine partagé avec les autres utilisateurs du bâtiment.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE DES PERSONNES

Les locaux concernés par la présente mise à disposition sont situés dans un Etablissement Recevant du Public (ERP) de 4ème catégorie , type R,N,W .

Les règles de sécurité de l'établissement seront partagées avec les autres utilisateurs du bâtiment. La commune s'engage à les porter à la connaissance de la communauté de communes Ardèche-Rhône-Coiron, notamment la transmission des procès-verbaux de la commission de sécurité.

Les dégagements sont notamment mutualisés pour l'évacuation des personnes. La communauté de communes s'engage à les respecter scrupuleusement, en laissant les zones de circulation et de dégagement accessibles.

Un exercice trimestriel d'évacuation est organisé par l'établissement scolaire et concerne l'ensemble des utilisateurs de l'établissement.

ARTICLE 6 – ACCESSIBILITE P.M.R.

Les locaux sont accessibles par les Personnes à Mobilité Réduite par l'usage d'un ascenseur mutualisé sur l'ensemble de l'établissement.

ARTICLE 7 – CONDITIONS FINANCIERES

Le présent contrat est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 82 € le m² soit 10 086 € (nombre de m² X 82 €) soit un loyer mensuel de 840.50 € à verser au plus tard le 10 (dix) du mois courant, à compter du 1^{er} juillet 2025 jusqu'au terme du présent contrat. Ce montant de loyer est indexé au terme chaque année (1^{er} juillet) en fonction de l'indice de référence, indice des loyers des activités tertiaire du dernier trimestre connu au jour de la signature du Bail soit celui du 4ème trimestre 2024 paru le 25 mars 2025 d'une valeur de 137.29.

ARTICLE 8 – CHARGES RECUPERABLES

Compte tenu que les charges sont communes à l'ensemble des utilisateurs de l'équipement et que les factures d'abonnement et de consommation sont acquittées par la commune, la communauté de communes Ardèche-Rhône-Coiron prend en charge le coût des abonnements et des consommations des fluides de la manière suivante :

- **Pour le gaz** : forfait établi sur la base du ratio de 96 kw/h/m² par an pour un bureau soit un forfait de 1 228 € / an H.T. soit 1 473,60 € TTC (pour un tarif 2025 de 0,104 € / Kw/h H.T. – Total Energie). Ce forfait sera réactualisé annuellement en fonction de l'évolution du tarif du kw/h facturé à la commune.
- **Pour l'eau** : forfait établi sur la base du ratio de 40 m³ / an correspondant à une occupation annuelle de 8 personnes (pour un tarif 2025 de 5,39 € TTC / m³– Sydéo) soit un forfait de 215,60 € TTC / an. Ce forfait sera réactualisé annuellement en fonction de l'évolution du tarif du m3 facturé à la commune.
- **Pour l'entretien courant (ménage) des locaux** : l'entretien courant des locaux sera réalisé par les services de la commune. La charge de travail relative à l'entretien des locaux mis à la disposition de la communauté de communes est évaluée 4 heures hebdomadaires d'un agent d'entretien et le coût salarial correspondant sera refacturé par la commune à la communauté de communes au terme de chaque année civile.

Article 9 – RESEAUX COURANT FAIBLE (INTERNET, ETHERNET, TELEPHONIE)

La communauté de communes Ardèche-Rhône-Coiron dispose d'un accès propre sur laquelle elle a la possibilité de souscrire les abonnements internet et téléphonie nécessaires à ses besoins.

Elle a également la possibilité de mettre en place des connexions Ethernet via le réseau en place dans les locaux mis à disposition.

Article 10 – OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

La commune du Teil s'engage à :

- Mettre à disposition de la communauté de communes les locaux tels que décrits dans la présente convention, en bon état d'usage ;
- Assurer à la communauté de communes la jouissance paisible des locaux et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de la garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par sa destination et d'y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état des locaux mis à disposition.
- Prendre à sa charge l'entretien courant des locaux et de ses équipements, leurs menues réparations ainsi que l'ensemble des dépenses liées à l'exploitation des locaux (entretien chaudière, contrôles électriques incendie ou gaz, maintenance alarme et extincteurs, ramonage chaudière notamment) ;
- Remettre autant de badges d'accès portes extérieures (contrôle d'accès) et de jeux de clés portes intérieures à la communauté de communes pour toute la durée des présentes (leur reproduction n'est pas autorisée) que du nombre d'agents permanents localisés sur site. La communauté de communes s'engage à gérer en interne l'attribution des clefs et badges et leur suivi.

Tout badge d'accès supplémentaire et tout jeu de clés supplémentaire fourni par la commune à la communauté de communes sera facturé.

- La communauté de communes disposera d'une boîte aux lettres propre.

ARTICLE 11 – OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE ARDECHE RHONE COIRON

La communauté de communes s'engage à :

- Respecter les modalités de jouissance, d'usage et de destination des locaux et veiller à la compatibilité et à la conformité des activités proposées sur le site avec la destination et des conditions d'usage des locaux ;
- Respecter le lieu, les équipements mis à disposition et laisser les locaux propres et rangés ;
- Respecter la capacité d'occupation des locaux et les règles de sécurité ;
- N'opérer aucune modification, démolition, cloisonnement, percement d'ouverture et plus généralement aucun travaux dans les locaux mis à disposition sans autorisation expresse de la commune ;
- Répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée de la convention de mise à disposition des locaux dont elle a la jouissance, à moins qu'elle ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure, par la faute de la commune ou par le fait d'un tiers qu'elle n'a pas introduit dans les locaux ;
- Veiller à n'apporter aucune nuisance aux autres utilisateurs du bâtiment, aux riverains et/ou au site environnant et veiller à ne pas dégrader l'image ou l'environnement du site ;
- S'abstenir de céder ou sous-louer les droits conférés au titre des présentes ;

Article 12 – RESPONSABILITES ET ASSURANCES

- La communauté de communes Ardèche Rhône Coiron sera tenue responsable et devra garantir la Commune du Teil pour tous les dommages et préjudices qu'elle pourrait lui causer, notamment à ses biens. Elle s'engage à informer la commune de tout sinistre susceptible d'intervenir impactant les locaux ou les équipements mis à disposition.
- La communauté de communes Ardèche Rhône Coiron s'engage à fournir à la Commune du Teil, à la signature de la présente convention, son attestation d'assurance de responsabilité civile à jour de ses cotisations.
- La Commune du Teil ne pourra pas être tenue responsable en cas de disparition ou de dommages causés aux biens de la communauté de communes Ardèche Rhône Coiron dans le cadre de la mise à disposition des locaux.

Article 13 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties et joint au présent contrat.

Article 14 – AVENANT

Toute modification du présent contrat donnera lieu à la signature d'un avenant.

Article 15 – RESILIATION - CONGE

Chacune des parties peut à tout moment et pour tout motif résilier le présent contrat moyennant le respect d'un préavis de six mois notifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'inexécution par l'une des parties de l'une des clauses, charges et conditions du présent contrat, celui-ci pourra être résiliée trois mois après une sommation restée sans effet.

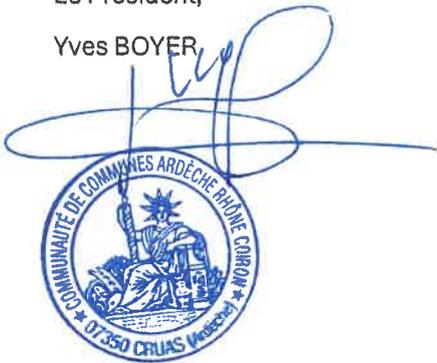
Article 16 – LITIGES

Pour tout différend qui surviendrait à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention, les parties conviennent, avant de porter le litige devant le Tribunal Judiciaire de Privas de rechercher prioritairement sa résolution à l'amiable.

Fait à Le Teil, en deux exemplaires, le **08 JUIL. 2025**

Pour la Communauté de Communes
Ardèche Rhône Coiron
Le Président,

Yves BOYER



Pour la Commune du Teil
Le Maire,

Olivier PEVERELLI



