

2018.20-12-02 - Feuille 1

Communauté de  
Communes  
Avre Luce Noye

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AVRE LUCE NOYE**



Nombre de membres  
du Conseil

Communautaire

Titulaires : 69

Membres présents : 48

• suppléés : 1

• représentés : 5

Votants : 53

Date de la convocation :

13 Décembre 2018

Secrétaire de séance :

Christiane NANSOT

L'An DEUX MILLE DIX-HUIT, le 20 Décembre à 17 H 30, le Conseil Communautaire convoqué légalement le 13 DECEMBRE 2018, s'est réuni à ROUVREL sous la présidence de Monsieur Pierre BOULANGER, Président.

● Etaient présents les Conseillers Communautaires :

Mesdames MARCEL, MAILLART, BLIN, FLAMANT, WU, ROUX, BLONDEL, PETIT, LEFEBVRE, NANSOT, Messieurs AUBRY, AMARA, BARRE, COTTARD, BERTRAND, DERLY, CAPELLE, BOUCHER, DELANAUD (suppléant de M. DOUCHET), MONTAIGNE, VAN OOTEGHEM, HEBERT, DOVERGNE, PALLIER, SURHOMME, BEAUMONT, LEVASSEUR, DEPRET, DUTILLEUX, HENNEBERT, JUBERT, VAN GOETHEM, LECLABART, GORET, DAIGNY, HEYMAN, RICARD, BOULANGER, LAMOTTE, GAUMONT, REMY, VANDEVELDE, CHIRAT, DRAGONNE, LEROY, PELTIEZ, SZYROKI, MAROTTE

● Disposaient d'un pouvoir :

Mme MARCEL de M. FRANCELLE, Mme BLIN de M. DURAND, M. BEAUMONT de M. CARON, M. VANOOTHEGHEM de Mme PREVOST et M. SZYROKI de M. CLEMENT

● Absents excusés :

Mesdames PREVOST (représentée par M. VANOOTHEGEM), ATTAGNANT et HALL, Messieurs FRANCELLE (représenté par Mme MARCEL), DURAND (représenté par Mme BLIN), SUIN, CARON (représenté par M. BEAUMONT), TEN et M. CLEMENT (représenté par M. SZYROKI)

● Absents non excusés :

Madame MARSEILLE, Messieurs DESROUSSEAUX, BINET, LECONTE, POTTIER, VERMEIL, BERTRAND Jacques, MOURIER, FRANCOIS, PICARD, BIECKENS, et DALRUE

**Objet : ENSEMBLE IMMOBILIER - CONSEIL DEPARTEMENTAL**

**Rapport de Monsieur Pierre BOULANGER, Président de la CCALN**

Dans le cadre de sa nouvelle implantation territoriale de ses services d'exploitation routière, le Département a libéré les locaux du CER, sis 29 rue Georges Clémenceau et rue du Cardinal Mercier à Moreuil.

**Descriptif :**

- localisation : AE 507, 508, 510 pour 1 595 m<sup>2</sup>,

- ensemble de bâtiments : ateliers, stockage, garage, bureaux ainsi qu'un petit terrain à bâtir de 130 m<sup>2</sup>.

Sur la base de l'avis produit par le Service des Evaluations domaniales, le prix de vente de ce bien a été fixé à 50 000 €.

Vu l'opportunité que constitue cette disponibilité à proximité immédiate du siège de la CCALN,

Vu les besoins de la CCALN, notamment au niveau de locaux destinés aux services techniques,

Vu les avis favorables du bureau communautaire du 06 novembre et du 10 décembre 2018,

Envoyé en préfecture le 27/12/2018

Reçu en préfecture le 27/12/2018

Affiché le



ID : 080-200070969-20181227-2018201202-DE

Dans l'attente de la réalisation de la vente,

Envoyé en préfecture le 27/12/2018

Reçu en préfecture le 27/12/2018

Affiché le

**SLO**

ID : 080-200070969-20181227-2018201202-DE

**Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil communautaire :**

- Décide de se porter acquéreur de cet ensemble immobilier, sis rue du Cardinal Mercier à Moreuil, au prix fixé à 50 000 €,
- Dit que l'acquisition se réalisera, par le biais d'une inscription au BP 2019,
- Décide de la signature d'un bail avec le Conseil Département pour l'occupation de ce site (cf annexe), fixant le loyer à hauteur de 4 600 € annuel (1 500 € / trimestre) et précisant que le montant versé en loyers viendra en déduction du prix de vente définitif,
- Autorise le Président de la CCALN et le Vice-Président chargé de l'Administration générale à signer le bail et les documents en rapport avec cette décision.

**POUR EXTRAIT CONFORME**

**Fait et délibéré le 20 Décembre 2018**

**A ROUVREL**

**Le Président,**

**Pierre BOULANGER.**

Cet acte sera transmis en Sous-Préfecture le 27/12/2018



Envoyé en préfecture le 27/12/2018

Reçu en préfecture le 27/12/2018

Affiché le



ID : 080-200070969-20181227-2018201202-DE

**BAIL**  
**concernant des locaux sis**  
**29 rue Georges Clemenceau et route du Cardinal Mercier à Moreuil**

**ENTRE :**

**Le Département de la Somme**, dont le siège est à Amiens (80000), 53 rue de la République, Collectivité territoriale immatriculée par l'INSEE, sous le code NAF/APE 8411Z (Administration Publique Générale) et sous le numéro SIREN 228 000 014 (SIRET 228 000 014 00016), représenté par Monsieur Laurent SOMON, Président du Conseil Départemental de la Somme, domicilié en cette qualité à AMIENS (80000), 53 rue de la République, agissant en exécution de la délibération du Conseil Départemental en date du 2 avril 2015,

ci-après désigné « le Département ou le Bailleur »),

D'une part,

**ET**

**La Communauté de Communes AVRE LUCE NOYE**, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est établi au 144 rue du Cardinal Mercier à Moreuil (80110), immatriculée par l'INSEE, sous le code NAF/APE 8411Z (Administration Publique Générale) sous le numéro SIREN 200 070 969 (siret 200 070 969 00015), représentée par Monsieur Pierre BOULANGER, Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire en date du .....

ci-après désignée « le Preneur »),

D'autre part,

**PRÉAMBULE**

La Communauté de Communes AVRE LUCE NOYE souhaite acquérir l'immeuble sis 29 rue Georges Clemenceau et route du Cardinal Mercier à Moreuil.

Dans l'attente de la conclusion de la vente et pour en jouir dès à présent, un bail est signé entre la Communauté de Communes AVRE LUCE NOYE et le Département concernant les locaux précités.

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 – OBJET**

Par les présentes, le Bailleur donne à bail au Preneur les biens immobiliers ci-après désignés à l'article 2.

Ne s'agissant pas d'un bail commercial ou professionnel, ni d'un bail d'habitation, le présent bail sera régi, d'un commun accord entre les parties, par le droit commun résultant du Code Civil. En conséquence, la location est consentie aux seules clauses et conditions du présent contrat et aux dispositions non contraires des articles 1714 à 1762 du Code Civil.

**ARTICLE 2 – DÉSIGNATION**

Les locaux loués sont situés au 29 rue Georges Clemenceau et route du Cardinal Mercier à MOREUIL (80700) et édifiés sur un terrain cadastré section AE, numéros 507, 508 510.

Le bien loué est un ensemble de bâtiments composé d'ateliers, bureaux ainsi qu'un petit terrain à bâtir.

La surface totale du terrain représente une superficie de 1595 m<sup>2</sup>. Celle des locaux chauffés représente une superficie de 56 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 3 – DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les biens loués serviront à abriter et y stationner le matériel roulant du Preneur dont le siège se trouve à proximité.

### **ARTICLE 4 – CONDITIONS GÉNÉRALES**

#### **4-1 - Entretien**

Le Preneur maintiendra constamment les locaux en bon état de réparations locatives telles que définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987 et les rendra en un tel état au Département, en fin d'occupation.

#### **4-2 - Travaux**

Le Preneur devra souffrir tous les travaux ou réparations quelconques qui ne relèveraient pas de ceux à sa charge, sans aucune indemnité, qu'elles qu'en soient l'importance et la durée, même si celle-ci excède 21 jours.

#### **4-3 - Transformations et améliorations**

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, sans le consentement préalable, exprès et écrit du Département.

Dans le cas où le Département donnerait son consentement, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance du Département - Direction du patrimoine départemental. Tous les frais et honoraires que ces travaux occasionneraient seraient à la charge du Preneur.

Tous les aménagements, embellissements et améliorations que le Preneur pourra faire dans les lieux profiteront au Département, à la fin de l'occupation, sans que le Preneur puisse réclamer aucune indemnité de quelque nature que ce soit. Le Département se réserve toutefois le droit d'exiger que les lieux soient remis, aux frais du Preneur, dans l'état où ils se trouvaient au début de l'occupation.

#### **4-4 - Jouissance**

Le Preneur devra :

- occuper personnellement les lieux dont il est locataire. Il ne pourra céder son droit à l'occupation, ni sous-louer, ni même prêter à des tiers tout ou partie des lieux sans autorisation expresse du Département ;
- veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble immobilier ne soient à aucun moment troublées par les personnes ayant accès aux lieux ;
- satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les occupants sont ou seront tenus, en particulier en cas de neige ou de gel.

#### **4.5- Gardiennage**

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, 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.

#### **4-6- Visite des lieux**

Tout représentant de l'administration départementale devra être autorisé à pénétrer dans les locaux chaque fois que cela s'avérera nécessaire.

#### **4 -7 – États des lieux**

Le Preneur prend les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.  
Un état des lieux d'entrée sera dressé contradictoirement entre les parties après signature du présent bail et y sera annexé.

Un état des lieux contradictoire sera également réalisé lors de la sortie et le Preneur devra dédommager le Département pour toute dégradation constatée.

#### **ARTICLE 5 – LOYER**

##### **5-1 – Loyer**

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel de QUATRE MILLE SIX CENTS Euros (4 600 €) soit un loyer de MILLE CENT CINQUANTE Euros (1 150 €) payable à terme échu par trimestre, à compter de sa date de signature.

##### **5-2- Révision**

En cas de renouvellements par tacite reconduction, suivant application de l'article 9 « DURÉE » ci-après, le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du présent bail, en fonction de la variation annuelle de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), étant observé que la valeur trimestrielle prise en référence est celle connue à la signature du présent bail.

##### **5-3 – Frais et charges locatives**

Le Preneur devra acquitter toutes les taxes et contributions afférentes aux locaux à la charge habituelle des occupants, ainsi que la taxe foncière, et toute taxe et redevance relative à l'enlèvement des ordures ménagères.

Ces dispositions s'appliquent aux taxes, redevances ou contributions en vigueur ou à venir.

Le Preneur réglera directement tous les autres frais tels que les abonnements de téléphonie, Internet, les frais de nettoyage...

#### **ARTICLE 6 – ASSURANCES**

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre et contre les dégâts des eaux, ses mobiliers, matériels et autres, les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers par une compagnie notoirement solvable et justifier au Bailleur de la police d'assurance dès son entrée dans les lieux, et des quittances de prime, en cas de renouvellements du bail par tacite reconduction à chaque date anniversaire du présent bail ; par convention expresse, en cas de sinistre, le Preneur versera au Département l'indemnité, à charge pour lui d'affecter ladite indemnité à la remise en l'état des locaux.

#### **ARTICLE 7 – RESPONSABILITÉ**

Le Département décline toute responsabilité pour troubles de jouissance ou dommages causés au Preneur du fait des tiers, notamment en cas de vol ou cambriolage.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques et périls et frais, sans que le Département ne puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers, ou de tout recours que le Preneur pourrait être amené à intenter contre ceux-ci.

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

#### **ARTICLE 8 – PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES**

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir,

pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les population.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

### **Informations**

Conformément aux dispositions de l'article L125-5 III du Code de l'environnement, une liste des communes du département de la Somme sur le territoire desquelles s'exerce l'obligation d'information des Acquéreurs et des Locataires de biens immobiliers (IAL) a été établie par l'arrêté préfectoral en date du 16 mai 2018.

Le Bailleur déclare, en application de l'arrêté précipité du 16 mai 2018 :

La commune de Moreuil ne fait pas partie de la liste des communes où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs prévue à l'article L125-5 du code de l'environnement.

### **ARTICLE 9 – DURÉE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée d'un an à compter de sa signature.

Il sera renouvelé, pour la même durée, par tacite reconduction deux fois, soit une durée totale maximale de trois ans.

### **ARTICLE 10 – RÉSILIATION DU BAIL**

1 – Résiliation sans faute à l'initiative du Département

Le Département se réserve, à tout moment, la faculté de résilier, par lettre recommandée avec accusé de réception le présent bail pour motif d'intérêt général en respectant un préavis de six mois, sauf cas d'urgence.

2 – Résiliation pour faute à l'initiative du Département

En cas d'inexécution ou d'inobservation par le Preneur d'une des obligations conventionnelles, le Département pourra résilier par lettre recommandée avec avis de réception le bail à la suite d'une mise en demeure adressée en la même forme, restée en tout ou partie sans effet pendant un délais d'un mois.

3 – Résiliation à l'initiative du Preneur

Le Preneur pourra faire échec au renouvellement du bail à chaque date anniversaire en informant le Département par lettre recommandée avec accusé de réception six mois avant son départ.

### **ARTICLE 11 – SITUATION EN CAS DE VENTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

En cas de vente par le Département de l'immeuble objet du présent bail, le Preneur bénéficiera d'un droit d'acquisition prioritaire.

Dans l'hypothèse où le Preneur se porterait acquéreur de ces locaux, le prix de vente résultant de l'estimation domaniale du bien serait minoré du montant des loyers perçus par le Département, dans la limite de 50% de la valeur vénale du bien, estimée à 46 200 € (avis de France Domaine en date du 11 avril 2017).

### **ARTICLE 12 – COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE**

En cas de litige sur l'interprétation ou l'exécution du présent bail, les parties s'efforceront de résoudre leur différend à l'amiable.



Si le désaccord persiste à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la première tentative de règlement à l'amiable, le litige sera porté devant la juridiction judiciaire de première instance d'Amiens.

Fait à Amiens, le

En deux exemplaires originaux.

Pour le Département,  
Pour le Président du Conseil départemental  
et par délégation,  
Le Vice-Président,

Hubert de JENLIS

Pour le Preneur,  
Le Président,

Pierre BOULANGER



Envoyé en préfecture le 27/12/2018

Reçu en préfecture le 27/12/2018

Affiché le



ID : 080-200070969-20181227-2018201202-DE