

Département de l'AIN

Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE

Canton de MIRIBEL

Commune de BEYNOST

07

2022

86

EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 17 novembre 2022
Convocation du : 10 novembre 2022

Nombre de Conseillers :

En exercice : 27
Présents : 16
Votants : 21

L'an deux mille vingt-deux, le dix-sept novembre à dix-huit heures trente, les membres composant le Conseil Municipal de Beynost, dûment convoqués par le Maire, se sont réunis en salle du Conseil Municipal, en séance publique sous la présidence de Madame Caroline TERRIER, Maire.

Administration Générale : Autorisation de signer un contrat de sous location avec le CCAS.

Présents : Caroline Terrier, Christine Perez, Sergio Mancini, Véronique Cortinovis, Philippe Maillez, Sylvie Caillet, Annie Maciocia, Joël Aubernon, Annick Pantel, Jean-Marc Curtet, Laurence Rouquette, Patrick Tholon, Valérie Berger, Lionel Chevrolat, Anne Le Guyader, Jean-Pierre Cottaz.

Excusés ayant donné pouvoir :

Gilbert Debard a donné procuration à Joël Aubernon
Elodie BreLOT a donné procuration à Christine Perez
Sophie Gaguin a donné procuration à Lionel Chevrolat
Sébastien Renevier a donné procuration à Caroline Terrier
Nathalie Thimel-Blanchoz a donné procuration à Jean-Pierre Cottaz

Absents : Philippe Casamayor, Franck Longin, Anne-Sophie Rampon, Harris Reneman, Bertrand Vermorel, Cyril Langelot.

Secrétaire de Séance : Jean-Marc Curtet

Le rapporteur rappelle que le CCAS loue un local dans un des bâtiments neufs du programme « Les Pinachères ». Cette location est régie par un bail professionnel entre le CCAS et la société IMMOBILIERE RHONE ALPES.

Ce local présente une surface de 124,62 m² environ. Il est situé au RDC et composé d'une entrée, un bureau, une douche, un local de rangement, un espace d'activités, un local pour infirmière, une cuisine, deux WC. Un droit à la jouissance exclusive de deux terrasses est également proposé.

Ce local est conforme à toute réglementation et normes applicables, et notamment celles concernant des établissements recevant du public et des personnes handicapées.

La mairie de Beynost souhaite conclure un contrat de sous location avec le CCAS pour les activités du Relais Petite Enfance, à raison de deux jours par semaine. Le Relais petite Enfance pourra faire des demandes d'utilisations supplémentaires pour des formations, manifestations ... sur simple demande écrite auprès du CCAS.

Le contrat de sous location sera consenti à partir de la date de signature entre les deux parties (le locataire, le CCAS et le sous-locataire, la Mairie) et sera renouvelable par tacite reconduction d'année en année. Le montant du loyer mensuel est de 220 €, auquel s'ajoutent les charges liées au bâtiment, qui s'élèvent à 30 € par mois et les charges liées au fonctionnement du Rpe (frais d'eau et d'électricité) à hauteur de 30% des frais supportés par le CCAS.

Il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser Madame le Maire à signer le bail, tel qu'annexé à la présente délibération ainsi que tout autre document permettant l'exécution de la présente.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, A L'UNANIMITE

APPROUVE le contrat de sous location tel qu'annexé à la présente délibération, signé entre la mairie et le CCAS,

AUTORISE Madame le Maire à le signer ainsi que tout autre document permettant l'exécution de la présente et lui donne tous pouvoirs à cet effet.

Pour extrait certifié conforme au Registre des Délibérations.

Le Maire,

Caroline TERRIER

Caroline TERRIER

Contrat de sous location

1395 Route de Genève
01700 BEYNOST

Entre les soussignés :

Le Centre Communal d'Action Social (CCAS), domicilié Place de la Mairie à 01700 Beynost,

Représenté par Mme CORTINOVIS Véronique, Vice-Présidente du CCAS, dument habilitée à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'administration du CCAS du.....

D'une part

Et

La commune de Beynost, domiciliée Place de la Mairie 01700 Beynost,

Représentée par madame TERRIER Caroline, Maire de la commune, dument habilitée à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal du 17 novembre 2022

Ci-après nommé « le sous-locataires »

D'autre part,

Le locataire principal est titulaire d'un bail portant sur les locaux suivants : un local professionnel d'une surface utile de 122.62 m2 et de 20.10 m2 de terrasse.

Ce bail a été consenti le 28/07/2022 pour une durée de 10 ans. Ce dernier autorise la sous location dudit local.

Ceci étant exposé, les parties se sont rapprochées et ont convenu de ce qui suit :

Conditions générales

Article 1 : Désignation des locaux

Le Local est situé au 1395 route de Genève 01700 BEYNOST.

Il a une surface de 122.62 m² environ de surface utile, situé au RDC d'un immeuble et composé d'une entrée, un bureau, une douche, un local de rangement, un espace d'activités, un local d'infirmier, une cuisine, deux WC.

Il bénéficie d'un droit de jouissance exclusive de deux terrasses d'une surface globale de 20.10 m²

Les locaux sont neufs et inoccupés à ce jour.

Article 2 : Usage des locaux loués

Les locaux mis à disposition sont destinés à l'exercice des activités du Relais Petite Enfance de la commune de Beynost à raison de deux jours par semaine. Le Relais petite Enfance peut faire des demandes d'utilisation supplémentaire pour des formations, manifestations ... sur simple demande écrite auprès du locataire.

Article 3 : Etat des locaux

Un état des lieux contradictoire des locaux mis à disposition sera établi entre les parties avant l'entrée en jouissance du sous-locataire.

Article 4 : Durée de la mise à disposition

La présente sous-location est consentie à partir de la date de signature par les deux parties (locataire et sous-locataire) et se renouvellera par tacite reconduction d'année en année, sauf dénonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, de l'une ou l'autre des parties avec un préavis minimum de trois mois.

Cette sous-location prendra fin au plus tard au dixième anniversaire du bail consenti entre les CCAS et la Société Immobilière Rhône Alpes (28/07/2032).

En cas de résiliation du contrat principal CCAS/Société immobilière Rhône Alpes, le CCAS s'engage à prévenir le sous-locataire trois mois avant la cessation. Le preneur ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

Article 5 : Utilisation des locaux

Pendant toute la durée de la mise à disposition, le sous-locataire s'engage à maintenir les locaux en bon fonctionnement. A défaut, le locataire pourra faire réaliser, aux frais du sous-locataire, les travaux ou le nettoyage nécessaires à la remise en état des locaux.

Par ailleurs, le sous-locataire s'engage à ne pas réaliser de travaux sans l'autorisation du locataire.

Le sous-locataire devra aviser immédiatement le locataire de tout sinistre ayant lieu dans les locaux sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Article 6 : prescriptions complémentaires du bail de location

Conformément à l'article 3 du bail de location consenti entre le CCAS (notifié en tant que PRENEUR) et la société Immobilière Rhône Alpes, « tout acte de sous-location devra obligatoirement reproduire in-extenso les conditions suivantes » :

- Les charges et conditions des contrats de sous-location devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail,
- L'activité du sous-locataire devra être conforme à la destination ci-avant,
- La durée de chaque sous-location sera au plus égale à celle du bail restant à courir ; elle prendra fin de plein droit et immédiatement au cas où (i) le bail viendrait à prendre fin par anticipation pour quelque cause que ce soit avant l'expiration de son terme contractuel, ou (ii) l'une quelconque des conditions prévues au présent article cesserait d'être remplie,
- Le PRENEUR consentira les sous-locations à ses risques et périls et en faisant son affaire personnelle de ses sous-locataires, lesquels n'auront jamais aucun lien de droit avec le BAILLEUR, même lors du ou des renouvellements éventuels de la location principale,
- Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'éviction de ses sous-locataires à la fin des contrats de sous-location et au plus tard quand le bail prendra fin, pour quelque raison que ce soit,
- Le PRENEUR demeurera débiteur envers le BAILLEUR de la totalité des loyers, redevances, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du bail, sans pouvoir opposer au BAILLEUR des faits, actions, négligences et plus généralement le non-respect par les sous-locataires de leurs obligations.

Le sous-locataire devra en outre déclarer, dans l'acte de sous-location, avoir obtenu préalablement copie du présent bail avant la signature dudit acte et s'engager à en respecter les charges et conditions.

A défaut, la sous-location sera réputée irrégulière.

Article 7 : Loyer

Loyer annuel en principal : 2 640 €

Le loyer est payable d'avance, mensuellement, le premier jour de chaque mois.

Le premier loyer sera calculé prorata temporis.

Articles 8 : Charges

Les charges mensuelles liées à l'immeuble représentent un montant prévisionnel de 30 € par mois. Elles comprennent, les frais d'élimination et de tri des déchets, les dépenses d'entretien et de nettoyage, les impôts et taxes de toute nature, l'entretien des espaces communs, l'éclairage de l'ensemble immobilier...

Ce montant est basé sur l'estimation inscrite sur le bail conclu entre CCAS et la société Immobilière Rhône Alpes. Il est versé chaque mois avec le loyer et une régularisation sera effectuée en début d'année N+1 sur la base de ce qu'a réellement payé le CCAS l'année N.

Les charges liées au fonctionnement du Rpe, comprenant les frais d'eau et d'électricité, sont calculées sur la base de 30 % des frais facturés au CCAS. Elles seront remboursées par la commune, une fois par an, sur la base des factures payées par le CCAS.

Article 9 : Dépôt de garantie

Aucun dépôt de garantie ne sera demandé par le CCAS.

Article 10 : Indexation

Indice de référence ou de base : dernier Indice des loyers d'activités tertiaires publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du bail entre la mairie et le CCAS.

Indice de révision : indice du même trimestre de l'année suivante.

Date de la première indexation : à la date du premier anniversaire de la prise d'effet du bail de sous-location de la mairie.

Article 11 : Assurances

Le sous-locataire assure la surface des locaux qu'il occupe. Dans ce cadre, il contracte auprès d'une compagnie d'assurance notoire solvable une police d'assurance garantissant les risques suivants :

- Risques locatifs
- Risques des voisins et tiers
- Responsabilité civile
- Risques d'incendie, d'explosion, d'inondation, de vol, de foudre, de bris de glace, des dégâts des eaux
- Risques spéciaux inhérents à son activité

Le sous-locataire devra justifier chaque année de cette assurance par la remise au locataire de l'attestation correspondante.

Article 12 : Maintenance des locaux

Le sous-locataire s'engage à entretenir les locaux pendant son temps de présence dans lesdits locaux.

Article 13 : Obligations et responsabilités du sous-locataire

Le sous-locataire devra occuper les lieux personnellement et sans pouvoir en concéder la jouissance, totale ou partielle, même gratuite, à un tiers.

Le sous-locataire s'engage à respecter et à faire respecter par son personnel l'ensemble des consignes du propriétaire et du locataire en termes de sécurité, de confidentialité et de fonctionnement, en vigueur dans le bâtiment.

Le sous-locataire s'engage à ne pas perturber le fonctionnement technique et opérationnel du personnel du locataire.

Article 14 : Obligation du locataire

Le locataire s'engage à fournir toutes les informations nécessaires au sous- locataire quant à ses contraintes et les consignes de sécurité.

Le locataire ne pourra être tenu responsable de l'absence d'exécution totale ou partielle du présent contrat due à la force majeure.

Article 15 : Modification du contrat

Toute modification du présent contrat de sous-location fera l'objet d'un avenant signé par les deux parties.

Fait en 2 exemplaires

A Beynost

Le

Le locataire,

CCAS de Beynost

Représenté par Véronique Cortinovis
Vice-présidente

Le sous-locataire,

Mairie de Beynost

Représentée par Caroline Terrier
Maire

