



Le mardi 26 septembre 2023, le Conseil municipal de la Ville de Châteauroux, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 19 septembre 2023 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Maire, a délibéré.

Présents (37) : M. Gil AVÉROUS, Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, M. Roland VRILLON, Mme Florence PETIPEZ, M. Brice TAYON, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, M. Jean-François MEMIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Sonia ROUX, M. Dominique TOURRES, Mme Brigitte DION, M. Jean-Paul BISIAUX, M. Charles-Henri BALSAN, Mme Isabelle BOUGNOUX, M. Eric CHALMAIN, Mme Annick MABON, Mme Joëlle MAYAUD, M. Gilles ROUSSILLAT, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, M. Richard LINDE, Mme Vanessa JOLY, M. Stéphane ZECCHI, M. Michaël POINTIERE, Mme Nahima KHORCHID, M. Tony IMBERT, M. Thibault ROY, M. Maxime GOURRU, Madame Muriel BEFFARA, Mme Delphine CHAMBONNEAU, Mme Mylène WUNSCH.

Délibération affichée et
exécutoire le : 28/09/2023

Excusé(s) (6) : Mme Catherine DUPONT ayant donné procuration à M. Charles-Henri BALSAN, Mme Frédérique GERBAUD ayant donné procuration à Mme Monique RABIER, M. Laurent BUTHON ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ, Mme Marina RENOUX ayant donné procuration à M. Stéphane ZECCHI, M. Damien NOEL ayant donné procuration à M. Dominique TOURRES, Mme Alix FRUCHON ayant donné procuration à M. Tony IMBERT.

54 : Bail commercial au profit de la société Delalande Voyages SARL - 19 cours Saint Luc à Châteauroux

Dans la continuité des actions engagées pour la restructuration urbaine et commerciale de son cœur de ville, la Ville de Châteauroux a fait l'acquisition d'un local commercial de 107,46 m² situé 19 cours Saint-Luc à Châteauroux, correspondant au lot n°60 de la copropriété « Centre Commercial Saint-Luc ».

Afin de permettre le développement de son activité, un bail dérogatoire a été consenti au profit de la société Delalande Voyage SARL moyennant un loyer mensuel de 1 074.60 € net de TVA hors charges, à compter du 1^{er} juillet 2023 et jusqu'au 31 décembre 2023.

Afin de pérenniser son occupation, l'occupant a souhaité bénéficier d'un bail commercial d'une durée de 9 ans dans les mêmes conditions financières.

Ceci exposé, il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver la signature d'un bail commercial portant sur le local commercial situé 19 cours Saint-Luc à Châteauroux, au profit de la société Delalande Voyage SARL, d'une durée de 9 ans

à compter du 1^{er} janvier 2024, moyennant un loyer mensuel de 1 074.60 € net de TVA hors charges ;

- d'autoriser le Maire, ou son représentant, à signer tout acte en ce sens.

Sans discussion, le Conseil municipal approuve le rapport à l'unanimité.

Le Maire,
M. Gil AVÉROUS

La Secrétaire de séance
Mme Chantal MONJOINT



**Monsieur Ludovic Delalande et
Madame Sabine Bablin**
Co-Gérants de Delalande Voyage SARL
6 rue de la Gare
36000 Châteauroux

***L'Adjointe au Maire déléguée aux Commerces,
à l'occupation du domaine public et aux opérations immobilières***

DGA Aménagement et Equipements Publics
Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat
Contact : Flore Vételé
Tél. : 02 54 60 52 59
Courriel : service.foncier@chateauroux-metropole.fr
Nos réf : 2023-787
Objet : location locale commercial cours Saint Luc

Madame, Monsieur,

J'accuse réception de votre courrier reçu en mairie le 31 mai 2023 où vous m'informez de l'intérêt que vous apportez au local commercial situé 19 cours Saint-Luc à Châteauroux. Je vous confirme mon accord pour la location de ce local de 107,46 m².

La mise à disposition vous est proposée par convention précaire d'une durée de 6 mois à compter du 1^{er} juillet 2023 jusqu'au 31 décembre 2023 dans l'attente de la rédaction d'un bail commercial rédigé chez un notaire dont les frais seront à votre charge. Cette location sera consentie moyennant un loyer mensuel de 1074,60 € net de TVA auquel s'ajoutera la refacturation de la taxe foncière, TEOM et part locative des charges de la copropriété soit environ 2458 €/an. Les compteurs eau et électricité seront par ailleurs à reprendre directement à votre nom.

Afin de permettre votre installation, je vous confirme par ailleurs mon accord, à titre exceptionnel, pour une entrée en jouissance anticipée le 15 juin 2023 à titre gratuit.

Je vous précise que le bien sera mis à disposition en l'état, charge à vous de réaliser des travaux que vous estimerez nécessaires, après accord écrit de la collectivité et remise en état à votre départ.

Je vous remercie de me confirmer dans les meilleurs délais, par retour de courrier, votre consentement sur les conditions proposées accompagné de l'extrait K-Bis de votre société, titulaire du bail.

Dans l'attente, je vous prie, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



COMMUNE DE CHATEAUROUX

BAIL DEROGATOIRE

ENTRE

La **Commune de Châteauroux** ayant son siège à CHATEAUROUX (36000), Place de la République, Hôtel de Ville, identifiée sous le numéro SIREN 213 600 448.

Dont la représentation est assurée par Madame Chantal Monjoint, l'Adjoint au Maire déléguée aux Commerces, à l'occupation du domaine public et aux opérations immobilières, agissant en cette qualité au nom et pour le compte de ladite commune en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par Gil Averous, Maire de Châteauroux, par arrêté n°2021-252 en date du 4 février 2021.

Ci-après dénommée « le Propriétaire »,

ET

La société **Delalande Voyage SARL** ayant son siège à Châteauroux (36000), 6 rue de la Gare identifiée sous le numéro SIRET 418 246 153 000 54, dont la représentation est assurée par Monsieur Ludovic Delalande agissant en qualité de Co-Gérant.

Ci-après dénommée « le Preneur »,

EXPOSE

Afin de permettre le développement d'une activité commerciale, la société Delalande Voyage SARL a sollicité la location d'un local commercial appartenant à la ville de Châteauroux à compter du 1/07/2023.

La ville de Châteauroux a donné un avis de principe favorable pour la signature d'un bail commercial sous réserve de l'approbation du dossier lors de son prochain municipal du 26 septembre 2023.

Dans l'attente, la collectivité a proposé la signature d'un bail précaire. Les parties reconnaissent expressément que ce bail est dérogatoire au statut du bail commercial, le preneur n'ayant en particulier aucun droit à indemnisation en cas de non renouvellement à échéance.

Vu l'accord intervenu entre les parties, il a été convenu ce qui suit :

DESIGNATION

La ville de Châteauroux met à disposition un local à usage commercial d'une surface de 107,46 m² situé 19 cours Saint-Luc à Châteauroux, correspondant au lot n°60 de la copropriété « Centre Commercial Saint-Luc » implantée sur la parcelle cadastrée section BN numéro 1130 :

Tel que le bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyenneté, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue de la présente convention.

Un plan du bien mis à disposition est joint en annexe.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le bien mis à disposition est affecté à la réalisation d'une activité commerciale.

DURÉE

La présente convention est consentie et acceptée à compter du 1er juillet 2023 jusqu'au 31 décembre 2023.

A titre exceptionnel, un accord du propriétaire a été donné pour que l'occupant puisse jouir des lieux à compter du 15 juin 2023 afin de lui faciliter son installation.

Par accord entre les parties, le bail sera résilié par anticipation de manière automatique en cas de signature d'un bail commercial portant sur le bien objet des présentes.

Il prendra fin à échéance sans droit au renouvellement.

REDEVANCE D'OCCUPATION

La présente convention est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 1 074,60 € net de TVA, hors charges.

Le paiement interviendra à terme échu auprès du trésorier municipal après réception d'un titre de recette émis par le propriétaire.

DEPOT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie ne sera demandé au Preneur.

IMPOTS ET CHARGES

Le Preneur assumera toutes les charges de fonctionnement du bien mis à disposition.

A ce titre, il fera notamment son affaire personnelle de son alimentation en fluide (eau, électricité, télécom), de l'entretien ménager, de la vérification périodique des installations (ex : électricité, sécurité incendie, portes automatiques,.) et des travaux locatifs.

Il remboursera également au propriétaire, sur émission d'un titre de recette, la TEOM, la Taxe foncière et les charges de copropriété.

CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION

ETAT DES LIEUX – Le Preneur prendra les lieux dans l'état au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles, le cas échéant, expressément envisagées aux présentes.

Un état des lieux contradictoire sera réalisé dans les 8 jours suivants la signature de la présente convention. Un état des lieux de sortie contradictoire sera réalisé à la libération du bien.

ENTRETIEN – REPARATIONS – Le Propriétaire aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Il assumera également les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations.

Le Preneur restera par ailleurs tenu de réaliser toutes les réparations et travaux revenant habituellement du locataire, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Il devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures. Il devra aviser sans délai et par écrit le Propriétaire de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués, sauf à en être tenu responsable en cas de carence de sa part.

TRANSFORMATION - AMELIORATION – Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient fait dans les lieux mis à disposition par le Preneur deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du propriétaire sans aucune indemnité.

Le propriétaire pourra également demander la remise en état du local dans son état primitif, y compris pour les travaux qu'il aura autorisés.

TRAVAUX - Le Preneur souffrira que le Propriétaire fasse effectuer sur l'immeuble dont dépendent les locaux loués toutes réparations urgentes sans indemnités. Toutefois, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le montant de la redevance sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose occupée dont il aura été privé.

JOUISSANCE DES LIEUX - Le Preneur veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, règlement intérieur, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le Propriétaire ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration, qui serait causée par le gel, aux installations d'eau.

SIGNALEMENT EXTERIEUR - Le Preneur ne devra faire ni autoriser sur les murs des lieux mis à disposition un quelconque affichage sans l'accord du Propriétaire. En cas d'avis favorable, le Preneur fera son affaire de l'obtention des autorisations d'urbanisme préalables à la pose.

ASSURANCES - Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie son mobilier personnel, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de la présente convention, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du Propriétaire.

Par convention expresse, en cas de sinistre, le Propriétaire touchera à la place du Preneur l'indemnité dans la limite de celle qu'il serait tenu de lui verser.

CESSION – SOUS-LOCATION – La présente autorisation est consentie à titre personnel. Il est donc interdit de prêter ou louer à des tiers tout ou partie des lieux, sous quelque prétexte que ce soit, ainsi que toute domiciliation de toute autre personne physique ou morale, sauf accord express du Propriétaire.

VISITE DES LIEUX - Le Preneur devra laisser le Propriétaire visiter les lieux mis à disposition, aussi souvent que cela lui paraît utile, afin de s'assurer de l'état des biens.

Il devra également laisser pénétrer dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

REMISE DES CLES – Le Preneur devra remettre les clés des lieux mis à disposition dès son déménagement effectué. La remise des clés par le Preneur et leur acceptation par le Propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses du bail.

Le Preneur devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il devra faire son affaire personnelle en fin d'occupation de la résiliation de tout contrat ou abonnement qu'il aurait pu contracter concernant ledit immeuble de manière que le Propriétaire ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

NON RESPONSABILITE DU PROPRIETAIRE - Le Propriétaire ne garantit pas le Preneur, et, par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut d'exécution d'une seule clause du présent bail, et un mois après sommation par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet et contenant déclaration par le Propriétaire de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans qu'il y ait à remplir aucune autre formalité.

Quelle que soit la cause de retrait de la présente autorisation et faute d'avoir libéré les lieux à la date qui lui sera notifiée, le Preneur s'engage à verser au propriétaire une indemnité de Cents Euros (100 €) à titre d'astreinte par jour de retard.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur siège social respectif.

Fait à Châteauroux en deux originaux, le 17.06.2027



Le Propriétaire

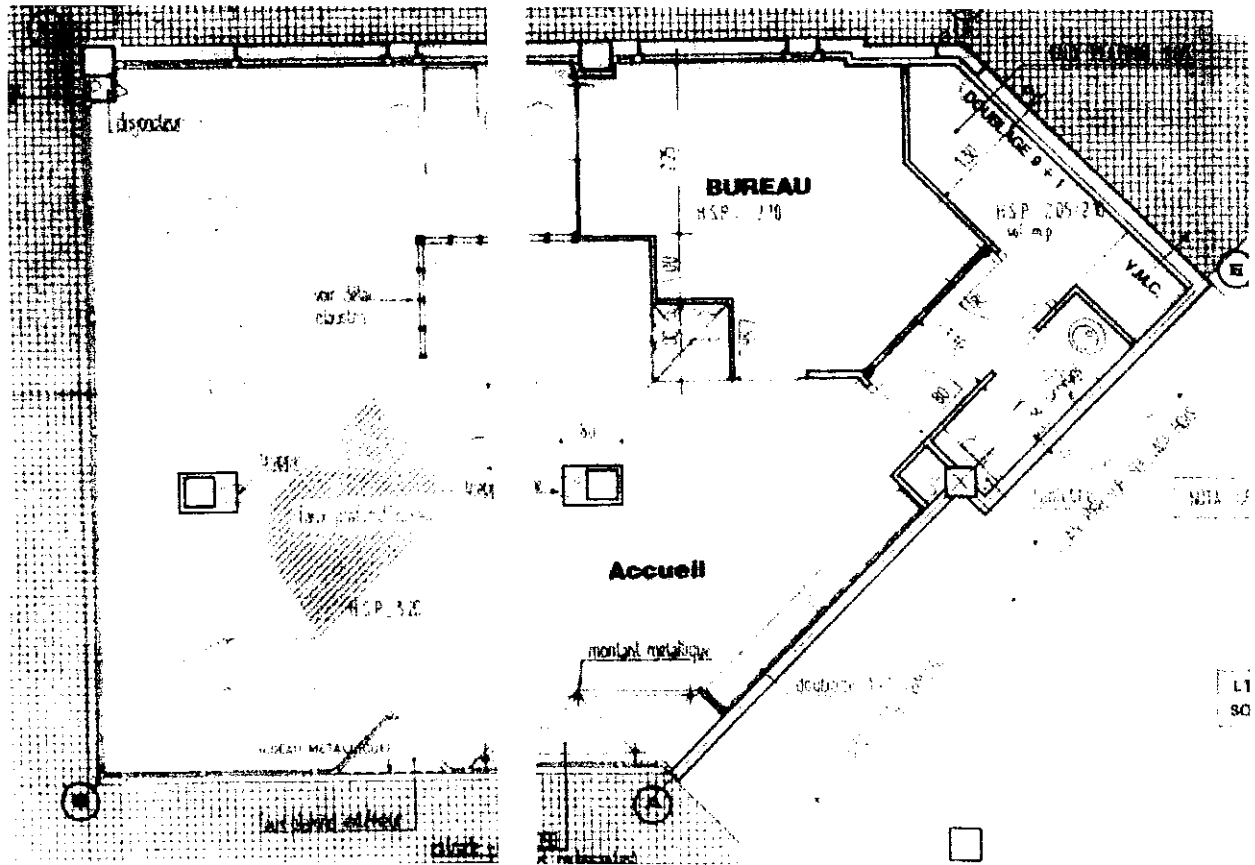
*Paul Le Poivre empêché,
l'Adjointe*

Chantal Poivinet

Le preneur

*DELANDE VOYAGES SARL
Place de la Croix de Pierre
36100 ISSOUDUN*

Ludovic Delande



Bail commercial Local 19 cours Saint Luc



Localisation du bail commercial

Sources :
Châteauroux Métropole
Service Affaires Immobilières et foncières
PCI Vecteur Avril 2023 ©DGFIP
MAJIC Janvier 2022©DGFIP
BD ORTHO ©IGN (prise de vue Juin 2020)

Edition du 16/08/2023