



**CHÂTEAUX  
MÉTROPOLE**

Le jeudi 29 juin 2023, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 21 juin 2023 et sous la Présidence de Mme Pascale BAVOUZET, Président, a délibéré.

Présents (40) : Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, M. Roland VRILLON, Mme Florence PETIPEZ, M. Brice TAYON, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Charles-Henri BALSAN, M. Eric CHALMAIN, Mme Frédérique GERBAUD, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, M. Tony IMBERT, M. Maxime GOURRU, M. Gilles CARANTON, M. Didier BARACHET, Mme Pascale BAVOUZET, M. Jean TORTOSA, M. Fabien BISTON, Mme Marie SALLÉ, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Danielle FAURE, M. Christian BARON, M. Marc DESCOURAUX, M. Jacques BREUILLAUD, M. Didier DUVERGNE, Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT, M. Bruno PALLEAU, Mme Valérie LEGRÉSY, M. Jean-Michel FORT, M. Gilbert BLANC, M. Ludovic RÉAU, M. Henri LORY, M. Philippe GUERINEAU.

Excusé(s) (13) : Mme Sabine DESMAISON, M. Olivier VIGNAU. M. Gil AVÉROUS ayant donné procuration à M. Michel GEORJON, Mme Imane JBARA-SOUNNI ayant donné procuration à M. Jean-Yves HUGON, M. Stéphane ZECCHI ayant donné procuration à Mme Frédérique GERBAUD, Mme Nahima KHORCHID ayant donné procuration à M. Brice TAYON, M. Damien NOEL ayant donné procuration à M. Denis MERIGOT, Mme Alix FRUCHON ayant donné procuration à M. Tony IMBERT, M. Marc FLEURET ayant donné procuration à M. Fabien BISTON, Mme Delphine GENESTE ayant donné procuration à Mme Marie SALLÉ, Mme Christelle PALLEAU ayant donné procuration à M. Philippe GUERINEAU, Mme Brigitte VOITIER ayant donné procuration à M. Ludovic RÉAU, M. Noël BLIN ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ.

Délibération affichée et  
exécutoire le : 3/07/2023

### **56 : Bail civil au profit de l'association ARTIS'UP - 32 Boulevard d'Anvaux à Châteauroux**

Afin de permettre l'ouverture d'une manufacture de Proximité Artisanale et Numérique sur le territoire de la communauté d'agglomération, Châteauroux Métropole souhaite mettre à disposition de l'association Artis'Up un bâtiment réhabilité sur le site de l'ancienne friche industrielle de Mead Emballage située 32 boulevard d'Anvaux à Châteauroux.

Afin de permettre cette occupation, un accord a été trouvé pour la signature d'un bail civil d'une durée de trois ans moyennant un loyer de 21 600 euros net de TVA par an, révisable annuellement sur la base de l'Indice du Coût de la Construction. Les charges de fonctionnement seront supportées par le Preneur (fluides, maintenance des installations, travaux locatifs, entretien ménager et des espaces verts, TEOM, TF).

Il est proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver la signature d'un bail civil d'une durée de 3 ans portant sur un immeuble situé 32 boulevard d'Anvaux à Châteauroux au profit de l'association ARTIS'UP dans les conditions ci-dessus prévues ;
- d'autoriser le Président, ou son représentant, à signer tout acte en sens.

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

Le Président,

M. Gil AVÉROUS

Les Secrétaires de séance

M. Fabien BISTON

M. Christian BARON



## **BAIL CIVIL**

### **ENTRE**

**Châteauroux Métropole**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, personne morale de droit public située dans le département de l'Indre, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de Châteauroux (36 000), identifiée au SIREN sous le numéro 243600327 ;

Dont la représentation est assurée par Monsieur Gil Avérous, Président, agissant en cette qualité au nom et pour le compte de Châteauroux Métropole en vertu de la délibération n°2023- .

Ci-après dénommée « le Propriétaire »,

### **ET**

**L'association ARTIS'UP**, ayant son siège social 64 rue Grande à Saint-Gaultier (36800), identifiée au SIREN sous le numéro 90466563500010 ;

Dont la représentation est assurée par Monsieur Jean-Christophe, Léger, Président, agissant en cette qualité au nom et pour le compte de l'association en vertu de la décision de l'assemblée générale en date du 15 octobre 2021.

Ci-après dénommée « le Preneur »,

### **EXPOSE**

Une manufacture de proximité est un tiers-lieu dédié à la production locale qui anime et apporte des services, notamment à une communauté professionnelle, et est en capacité de recréer de l'activité localement tout en préservant les savoir-faire dans les territoires.

L'association Artis'Up a pour objet de mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la création de la manufacture de Proximité Artisanale et Numérique sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole.

Dans cet objectif, Châteauroux souhaite mettre à disposition de l'association un bâtiment entièrement réhabilité en 2022/2023 sur le site de l'ancienne friche industrielle de Mead Emballage située 32 boulevard d'Anvaux à Châteauroux.

Afin de permettre cette occupation et dans l'attente de la constitution d'une société coopération d'intérêt collectif, ou toute autre entité juridique cohérente avec la vocation et la démarche de l'association Artis'up, les parties ont souhaité conclure le présent bail civil.

Les parties acceptent expressément et irrévocablement de se soumettre au statut du régime des baux civils pendant toute la durée du présent bail, et par conséquent renonce à tout bénéfice des dispositions de tout autre régime de location.

**Ceci exposé il est convenu ce qui suit :**

#### **ARTICLE 1 : DESIGNATION**

Le propriétaire met à disposition une emprise foncière de 8 785 m<sup>2</sup> sise 32 boulevard d'Anvaux à Châteauroux, parcelle cadastrée BC 168, comprenant :

- Un immeuble à usage de bureaux et d'ateliers d'une surface utile de 1 500 m<sup>2</sup> entièrement réhabilité en 2022/2023, d'ateliers professionnels et de bureaux ;
- Une emprise bitumée à usage de circulation et parking
- Les espaces verts attenants

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.

#### **ARTICLE 2 : DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Le bien mis à disposition est affecté à la réalisation d'une manufacture de Proximité Artisanale et Numérique.

#### **ARTICLE 3 : DURÉE**

Le bail est conclu pour une durée de 3 ans à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 soit jusqu'au 30 septembre 2026.

Chaque partie aura la faculté de mettre fin au présent bail annuellement à date anniversaire moyennant un préavis de six mois pour le preneur et 12 mois pour le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elle sera également résiliée de plein droit en cas de signature d'un nouveau contrat avec la SCIC à créer ou toute entité juridique s'y substituant.

A l'expiration du bail, si le preneur souhaite se maintenir dans les lieux, il devra saisir le bailleur au moins six mois à l'avance en vue de la signature d'un nouveau contrat de bail.

#### **ARTICLE 4 : LOYER ET REVISION**

Le loyer principal annuel de base est de 21 600 € euros net de TVA hors charges (vingt et un mille six cent euros).

Le loyer principal ci-dessus est considéré comme un loyer plancher au-dessous duquel les parties n'auraient pas contractées.

Il sera payable mensuellement (1 800€ HT) sur émission d'un titre de recette.

Le loyer sera révisé chaque année à date anniversaire sur la base de l'indice du coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que l'indice de référence est celui du 3ème trimestre de l'année 2022, soit 2037.

L'indice de révision sera le dernier indice connu à la date de la révision.

#### **ARTICLE 5 : 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 des espaces verts, 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 et la Taxe foncière.

#### **ARTICLE 6 : 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 au jour de l'entrée dans les lieux, aucune réparation autre que celles, le cas échéant, expressément envisagées aux présentes. Un état des lieux sera réalisé à l'arrivée du Preneur et un autre dans le mois suivant son départ.

**ENTRETIEN –REPARATIONS** – Le preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, les réparations non seulement locatives mais encore d'entretien, le nettoyage, la réfection ou le remplacement de tout aménagement, peinture, sol, revêtements muraux, plafonds, dès qu'ils s'avéreront nécessaires à l'immeuble loué ou à ses équipements privatifs et pour quelque cause que ce soit conformément aux articles 1719, 1720, 1721, 1754 et 1755 du Code Civil, des menus réparations au sens de l'article 1719 et suivants du Code Civil.

Il supportera notamment les frais de réparation et même de réfection et remplacement qui deviendraient nécessaires au cours du bail, vitrages recouvrant certaines parties des lieux loués, portes, aux compteurs, aux canalisations, à tous robinets et interrupteurs, aux serrures et verrous qu'il doit toujours maintenir en bon état d'entretien et de fonctionnement.

Il devra respecter les règlements afférents aux conditions de travail et à la sécurité des occupants.

En outre le preneur :

- fait procéder aux réparations dont il est tenu au fur et à mesure qu'elles sont nécessaires et est entièrement responsable des accidents de toute nature qui pourraient résulter, même pour des tiers, de l'inexécution en temps utiles des réparations à sa charge. Il doit, à son départ, remettre au bailleur les lieux loués en bon état d'entretien et de réparation.

- doit informer immédiatement après constatation, le bailleur de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa Compagnie d'assurance.

- supporte les frais de réparation ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation de ses obligations.

En cas de carence du preneur le bailleur pourra faire exécuter les travaux visés ci-dessus. Leur coût en sera remboursé par le preneur au bailleur à première demande.

Le bailleur aura à sa charge les réparations qui lui incombent conformément à ces mêmes dispositions du code civil à savoir 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 dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations.

**AMELIORATION** – Le preneur ne peut effectuer dans les lieux loués aucuns travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité.

Le preneur ne peut faire aucuns travaux ni changement de distribution, ni démolition, ni percement des murs et cloisons dans l'immeuble loué sans le consentement exprès et par écrit du bailleur ou de son représentant.

Pour obtenir le consentement du bailleur, le preneur communique à ce dernier un dossier technique des travaux envisagés comportant plans, descriptifs et notes techniques.

En cas d'autorisation, ces travaux sont à la charge du preneur et doivent être dirigés par un homme de l'art ou par un technicien sous la surveillance de l'architecte du bailleur (dont les honoraires sont à la charge du preneur) et exécutés par des entreprises qualifiées qui doivent être titulaires des polices d'assurances adéquates, notamment pour leur responsabilité civile et professionnelle.

Tous les travaux qui pourraient être autorisés, améliorations, embellissements et décors quelconques ainsi que toutes canalisations d'eau, de gaz et d'électricité et autres branchements, qui seraient faits par le preneur, resteront en fin de bail, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du bailleur, sans indemnité à moins que le bailleur ne préfère exiger alors le rétablissement total ou partiel des lieux loués dans leur état primitif au frais du preneur

**MISE AUX NORMES** - Tous travaux et/ou mesures rendus obligatoires en cours de Bail par une disposition législative ou réglementaire postérieure à la signature du Bail et/ou par une injonction administrative émise postérieurement à la signature du Bail seront par principe à la charge du Bailleur. Toutefois, sont par exception à la charge du Preneur tous travaux et/ou mesures rendus obligatoires en cours de Bail par une disposition législative ou réglementaire postérieure à la signature du Bail et/ou par une injonction administrative émise postérieurement à la signature du Bail et relative à l'activité exercée par le Preneur dans les locaux loués (notamment du fait de l'exploitation d'un établissement recevant du public) ».

Le preneur fera en sorte que le bailleur ne puisse à aucun moment être inquiété ou recherché à ce sujet.

Le preneur devra apporter la preuve de la mise aux normes des locaux loués (parties privatives uniquement) conformément à la réglementation régissant son activité en communiquant à ses frais au bailleur un rapport final de visite et de conformité d'un bureau de contrôle notoirement connu. A défaut et suite à une mise en demeure restée infructueuse à l'issue d'une période de quinze jours, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur.

**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 aux charges de ville et de police, règlement sanitaire, règlement intérieur, voirie, salubrité, hygiène, sécurité 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 étant entendu que le remplacement desdites installations reste à la charge du Propriétaire.

**SIGNALEMENT EXTERIEUR** - Le Preneur pourra apposer sur la façade du local une enseigne en rapport direct avec son activité, sous réserve d'obtenir les autorisations préalables nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration de la convention. L'installation et l'entretien se fera à la charge du Preneur et sous sa responsabilité.

**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 communiquer

annuellement au Propriétaire une attestation d'assurance conforme à la police souscrite.

Le Propriétaire a souscrit, pour l'ensemble immobilier dont font partie les Locaux présentement loués, des polices d'assurances contre les risques d'incendie, explosions, dommages, électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeute, attentats, actes de terrorisme et sabotage.

Les Parties conviennent de renoncer réciproquement à tous recours l'une contre l'autre et contre leurs assureurs respectifs.

**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.

Par exception, considérant la destination de l'immeuble, le Preneur est autorisé par la présente convention à sous-louer le bien aux professionnels bénéficiaire de la manufacture. Le Preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du bailleur et seul responsable des charges et conditions du bail, la sous-location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le preneur du chef des présentes.

La sous-location, même autorisée, sera consentie aux risques et périls du preneur qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

**VISITE DES LIEUX** - Le Preneur devra laisser le Propriétaire à visiter les lieux mis à disposition pendant la durée de la présente convention afin de s'assurer de leur état.

Il devra toujours laisser pénétrer dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers munis d'une autorisation du Propriétaire et chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres, du lundi au vendredi de 8h à 17h moyennant le respect d'un préavis de trois (3) jours ouvrés.

**REMISE DES CLEFS** – Le Preneur devra remettre les clés des lieux mis à disposition dès son déménagement effectué ou au plus tard à l'expiration de la présente convention quel qu'en soit la cause. 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 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 locatives et de menue entretien.

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 à condition que cette interruption ne soit pas imputable au Propriétaire, 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.

**OBLIGATION D'INFORMATION** - Le preneur, qu'il soit personne physique ou morale, s'engage à informer sans délai le bailleur des changements intervenus dans sa forme juridique, ses dirigeants, sa dénomination ou sa situation, par lettre recommandée avec accusé de réception.

## **ARTICLE 7 : DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

**PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES** - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et du décret du 15/02/2005 relatif à l'information des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, le bailleur informe le preneur qu'à ce jour, les locaux loués dépendent d'un immeuble qui est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, et lui communique en conséquence un état des risques naturels et technologiques en date du XXXXXX qui est annexé au présent bail.

Le bailleur déclare également qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

**AMIANTE** – Le BIEN loué ayant été édifié en vertu d'un permis de construire délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> juillet 1997, il entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 à R. 1334-29-5 du Code de la Santé Publique.

Le Bailleur a remis dès avant ce jour au Preneur qui le reconnaît,

- une copie du rapport de Mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant la réalisation des travaux, établi par le cabinet France Diagnostics à Châteauroux à la date du 28 avril 2022 ;
- une copie du rapport de repérage amiante et HAP avant travaux sur enrobés, établi par le cabinet France Diagnostic à Châteauroux à la date du 28 avril 2022 ;
- une copie de l'attestation du désamiantage réalisé sur une partie des éléments repérés.

**D.P.E** : Considérant l'inutilisation du bâtiment depuis de nombreuses années et les travaux de réhabilitation réalisés par le propriétaire, le Preneur dispense le Prioritaire de fournir un diagnostic de performance énergétique.

## **ARTICLE 8 : CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut d'exécution d'une seule clause de la présente convention, 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, la présente convention sera résiliée 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.

#### **ARTICLE 9 : TOLERANCE**

Toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, qu'elles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque, le bailleur pouvant à tout moment y mettre fin.

#### **ARTICLE 10 : 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 sur huit pages, le

Le Propriétaire	Le Preneur