

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

**Syndicat Mixte Interdépartemental
d'Aménagement du Chéran
60 C chemin du Moulin
74150 MARIGNY-SAINT-MARCEL**

L'an Deux Mille Vingt Quatre, le 3 décembre à 20 heures
Le Comité Syndical, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Yohann TRANCHANT à Cusy

Nombre de délégués titulaires présents : 12

Nombre de délégués suppléants présents et votant, remplaçant un délégué titulaire absent : 2

Nombre de pouvoir : 1

Date d'envoi de la convocation le 21 novembre 2024

Titulaires présents :

Vincent BOULNOIS, Hervé FERROUD-PLATTET, Eric DELHOMMEAU

Agnès BARILLIER, Roland DUBOIS, Françoise MUGNIER, Patricia MERMOZ, Gilles REY

Serge DEPLANTE, Jean-Pierre LACOMBE, Yohann TRANCHANT, Francis VAUJANY

Titulaires absents :

Daniel ROCHAIX, Jean-Pierre FRESSOZ, Max JOLY

David DUBOSSON

Jean-François BRAISSAND

Alexis BUTTIN, Martine VIBERT

Suppléants présents prenant part aux votes : Sylvain BISTON, André VUACHET

Pouvoir :

M. Jean-François BRAISSAND donne pouvoir à M. Eric DELHOMMEAU

Madame Agnès BARILLIER a été élue secrétaire de séance.

Réf : D_D_004_24

**Objet : CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX AVEC LA MAIRIE
D'ALBY-SUR-CHERAN**

Monsieur le Président rappelle aux membres du Conseil Syndical que le bail de location des locaux actuels du SMIAC a été conclu pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} mai 2019 avec possibilité pour le preneur de prendre congé six mois à l'avance à l'expiration de chaque période triennale.

Pour rappel, les locaux loués sont composés d'un local d'activité de 225 m² au sol et 25 m² en mezzanine afin de stocker le matériel acheté pour l'ancienne équipe rivière.

Le loyer mensuel actuel est de 1 878,10 € TTC.

Considérant que l'activité liée à l'équipe rivière n'existe plus et dans un souci d'économie, une recherche de locaux a été effectuée et la Mairie d'Alby-sur-Chéran dispose de locaux inutilisés (les anciens bureaux du SMIAC) qui conviendraient aux besoins actuels du SMIAC.

Une convention de mise à disposition des locaux doit être conclue afin de définir les conditions de la mise à disposition des locaux d'une surface d'environ 75m² contenant trois bureaux à usage privatif du SMIAC ainsi que des espaces partagés avec la Mairie d'Alby-sur-Chéran.

Le loyer annuel envisagé est de 11 100 € (soit 925 €/mois) avec une estimation annuelle de charge fixée à 4 200 € par an (soit 350 €/mois).

Le projet de convention de mise à disposition des locaux est annexé à la présente délibération.

Le Comité Syndical, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président,

DECIDE

- 1) **DE VALIDER** le contenu du projet de convention de mise à disposition de locaux avec la Mairie d'Alby-sur-Chéran telle que jointe en annexe à la présente,
- 2) **D'AUTORISER** le Président à signer l'ensemble des documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

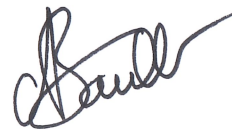
Le Président,

Yohann TRANCHANT



La secrétaire de séance

Agnès BARILLIER



Votants	
Pour	15
Contre	0
Abstention	0

Projet

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX

ENTRE LES SOUSIGNES

LA COMMUNE D'ALBY-SUR-CHERAN

Représentée par son maire, Monsieur Jean-Claude Martin

Ci-après dénommé « **le PROPRIETAIRE** »
D'une part

ET

LE SMIAC, syndicat mixte interdépartemental d'aménagement du Chéran

Représenté par son président, Monsieur Yohann Tranchant

Ci-après dénommée « **le BENEFICIAIRE** »
D'autre part

Les parties entendent préciser que la présente convention constitue un contrat de gré à gré, au sens de l'article 1110, alinéa 1^{er} du Code civil, dont l'ensemble des conditions a été librement négocié par les parties.

Article 1 – Désignation des locaux

Par la présente convention, le PROPRIETAIRE met à disposition du BENEFICIAIRE les locaux ci-après désignés :

Au 2^{ème} étage de la mairie d'Alby-sur-Chéran, dans un ensemble immobilier situé 4 rue étroite à Alby-sur-Chéran, un local d'une surface égale à 75 m² environ, accessible par escalier central et ascenseur, comprenant, conformément au plan annexé à la présente convention :

- « DEGT. 3 » : un dégagement de 14 m² équipé d'un placard d'entrée
- « BUREAU 3 » et « BUREAU 2 » : 2 bureaux de 11,3 et 11,6 m²
- « BUREAU 1 » : 1 bureau de 38,1 m², équipé d'un placard

En plus des locaux susvisés à usage exclusif du BENEFICIAIRE, des locaux seront à usage partagé entre le PROPRIETAIRE et le BENEFICIAIRE :

- « ATTENTE 2 », « 'DEGT 2 », « PALIER 7 » : les couloirs, dégagements, paliers du 2^{ème} étage et l'ensemble des circulations y menant depuis l'entrée du bâtiment
- « RECEPTION » : une salle de repos et de repas
- « TOIL. Privé », « WC1 », « WC2 » : des sanitaires.

Enfin, la salle « SALLE REUNION ADJOINTS » sera mise à disposition du BENEFICIAIRE pour des réunions récurrentes ou occasionnelles, sans majoration de la redevance, sous réserve de sa disponibilité, selon un agenda tenu par le PROPRIETAIRE.

Le BENEFICIAIRE déclare connaître les locaux au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction ni augmentation de la redevance, les parties déclarant se référer à la consistance des locaux tels qu'ils existent.

Article 2 – Destination des locaux

Le BENEFICIAIRE pourra exercer dans les locaux l'activité suivante : **siège et bureaux administratifs du SMIAC**. Lesdits locaux ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le BENEFICIAIRE s'engage à maintenir les locaux en état permanent d'exploitation effective et normale.

Article 3 – Durée de la convention

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de TROIS (3) années à compter du 1/2025. A son terme, la convention sera reconduite tacitement pour la même durée, de manière illimitée dans le temps.

Le PROPRIETAIRE ne pourra donner congé au BENEFICIAIRE en cours de convention, mais seulement pour sa date d'expiration initiale ou reconduite.

Le BENEFICIAIRE aura la faculté de résilier à tout moment la présente convention, sous réserve de notifier sa décision au PROPRIETAIRE selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

Article 4 - Congés

Les congés délivrés tant par le PROPRIETAIRE que par le BENEFICIAIRE devront être notifiés au moins SIX (6) mois à l'avance par acte d'huissier de justice ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception (la date de réception étant alors celle apposée par l'administration des Postes lors de la remise de l'envoi au BENEFICIAIRE). Le délai de six mois se calculera selon les prescriptions des articles 641 et 642 du Code de procédure civile.

En cas de congé notifié par le BENEFICIAIRE, celui-ci sera redevable de la redevance et des charges concernant l'intégralité du délai de préavis, sauf si les locaux se trouvent occupés avant la fin de ce délai par un autre bénéficiaire en accord avec le PROPRIETAIRE.

À l'expiration du délai de préavis, le BENEFICIAIRE sera déchu de tout titre d'occupation de la chose mise à disposition et il devra restituer les locaux selon les prescriptions visées ci-après.

Article 5 – Redevance

5-1. Fixation de la redevance

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle de **NEUF CENT VINGT-CINQ EUROS (925 €)** que le BENEFICIAIRE s'oblige à payer au PROPRIETAIRE. La redevance n'est pas assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA). Dans le cas où elle viendrait à l'être, le montant de la redevance s'entend toutes taxes comprises.

Cette redevance sera payée mensuellement, par mandat administratif, et d'avance, soit le premier jour du mois en cours au plus tard. Le premier paiement aura lieu le **01/03/2025** si l'emménagement s'effectue avant le 28/02/2025. Sinon, le premier versement s'effectuera dans le 1^{er} mois de la mise à disposition.

Le PROPRIETAIRE sera tenu de délivrer gratuitement une quittance au BENEFICIAIRE s'il en fait la demande.

5-2. Révision de la redevance

Il n'est pas prévu de révision de la redevance.

Article 6 – Charges

6-1. Détermination des charges

A titre indicatif, ladite provision comprend : eau froide, électricité, chauffage, ménage, entretien courant et toute charge imputable aux locaux susvisés.

La répartition des charges collectives entre les locaux mis à disposition et les autres locaux de l'immeuble sera opérée au réel pour les dépenses dissociables et au prorata des surfaces exploitées par chacun des occupants pour les dépenses indissociables.

La surface des locaux à usage exclusif du BENEFICIAIRE représente 75 m², soit ____ % de la surface totale des locaux de même nature dans l'ensemble immobilier (____ m²).

6-2. Paiement des charges

Le BENEFICIAIRE règlera annuellement au PROPRIETAIRE, en sus de la redevance, une somme à titre de provision sur les charges qui lui incombent pour l'année civile à échoir. Le montant annuel de ces charges est estimé par le PROPRIETAIRE à 4 200 €.

Pour l'année 2025, le versement de cette provision s'effectuera à la même date que la première redevance visée à l'article 5, au prorata du nombre de mois (entiers ou partiels) de mise à disposition au cours de cette première année (4 200 / 12 x nombre de mois de mise à disposition en 2025).

Le montant de cette provision sera réajusté à l'issue de chaque régularisation annuelle, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles à répartir au prorata ou au réel selon leur caractère dissociable. Les pièces justificatives relatives à cette régularisation sont tenues à la disposition du BENEFICIAIRE au siège du PROPRIETAIRE, pendant un mois à partir de la date d'envoi du relevé individuel.

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels, le PROPRIETAIRE arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera l'état récapitulatif au BENEFICIAIRE, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges avec les pièces justificatives à l'appui. A cette occasion, le PROPRIETAIRE réclamera au BENEFICIAIRE le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou le créditera du trop-perçu, selon le cas.

Durant le cours de la convention, le PROPRIETAIRE informera le BENEFICIAIRE des charges, impôts, taxes et redevances nouvelles qui lui seraient imputables.

Article 7 – Dépôt de garantie

Il n'est pas prévu de dépôt de garantie du BENEFICIAIRE au PROPRIETAIRE.

Article 8 – Etat des lieux

Le BENEFICIAIRE s'engage à prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement entre les parties, au moment de la remise des clefs au BENEFICIAIRE, et annexé à la convention. Cet état des lieux constituera la preuve de l'état de l'ensemble des éléments constitutifs des locaux mis à disposition au moment de son établissement, ainsi que du relevé des éventuels systèmes de comptage de consommations d'eau, gaz et électricité.

Lors de la restitution des locaux, un état des lieux sera à nouveau établi contradictoirement et amiablement, après que les parties auront convenues d'un rendez-vous au moins huit jours à l'avance. A défaut, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

Article 9 – Cession / Sous-location

9-1. Cession

Toute cession de la présente convention, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite sans accord préalable écrit du PROPRIETAIRE.

Etant précisé qu'en cas de cession autorisée, le BENEFICIAIRE restera responsable solidairement envers le PROPRIETAIRE avec le(s) cessionnaire(s) du paiement des redevances, charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions de la convention. En conséquence, il devra faire prendre par le(s) cessionnaire(s), dans l'acte de cession, un engagement solidaire en ce sens.

9-2. Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des locaux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites sans accord préalable écrit du PROPRIETAIRE.

Etant précisé qu'en cas de sous-location autorisée, le BENEFICIAIRE restera solidairement envers le PROPRIETAIRE avec le(s) sous-locataire(s) du paiement des redevances, charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions de la convention. En conséquence, il devra faire prendre par le(s) sous-locataire(s), dans l'acte de sous-location, un engagement solidaire en ce sens.

Article 10 – Obligations du BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE entretiendra les locaux mis à disposition en bon état en effectuant, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes de la présente location, de manière à restituer les locaux en bon état en fin de convention.

Les charges d'entretien, de remplacements, d'améliorations, d'embellissements, de réparations et de travaux incombent au BENEFICIAIRE dans leur intégralité, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté les locaux mis à disposition, les vitres, plomberies, serrureries, menuiseries, appareillages électriques, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement.

Le BENEFICIAIRE devra prévenir immédiatement le PROPRIETAIRE de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux mis à disposition et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes de la présente convention, seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il sera responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou son retard.

Article 11 – Obligations du PROPRIETAIRE

De son côté, le PROPRIETAIRE conservera à sa charge :

- Des dépenses relatives aux grosses réparations
- Les dépenses de remplacement, réparations et travaux rendues nécessaires par son fait.

Article 12 - Assurances

Les locaux devront être assurés par les deux parties auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables.

12-1. Assurances souscrites par le PROPRIETAIRE

Le PROPRIETAIRE déclare avoir souscrit une assurance pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire, les recours des

voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, ainsi que toute autre assurance qui pourrait s'imposer au PROPRIETAIRE.

12-2. Assurances souscrites par le BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE devra souscrire une assurance pour garantir les locaux et ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements réalisés par lui, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, ainsi que toute autre assurance qui pourrait s'imposer au BENEFICIAIRE ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

Les polices d'assurance souscrites par le BENEFICIAIRE prendront effet à compter de la date du début de la convention. Le BENEFICIAIRE devra transmettre au PROPRIETAIRE une attestation de souscription aux polices d'assurances précitées, en cours de validité, à chaque date d'échéance. A défaut de transmission, la convention sera résiliée de plein de droit. En cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus.

Article 13 – Restitution des locaux

La restitution des locaux mis à disposition ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le BENEFICIAIRE aura remis l'ensemble des clés des locaux au PROPRIETAIRE.

Article 14 – Clause pénale

À défaut de paiement des redevances, charges, accessoires et plus généralement toutes sommes exigibles à chaque terme, QUINZE (15) jours après réception par le BENEFICIAIRE d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le PROPRIETAIRE saisira un huissier de justice et les sommes dues seront automatiquement majorées de DIX (10) % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des redevances d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au PROPRIETAIRE à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le PROPRIETAIRE se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

Article 15 – Clause de différend

Les parties décident expressément que la présente convention est soumise au droit français. Tout différend relatif notamment à ses interprétation, formation, exécution ou résiliation fera l'objet d'une tentative préalable amiable sur demande écrite de la partie la plus diligente. A défaut de règlement amiable à l'expiration d'un délai de TRENTE (30) jours à compter de cette demande écrite, le différend sera porté devant la juridiction compétente du lieu du domicile du PROPRIETAIRE.

Fait à _____, le _____
En deux exemplaires originaux dont un remis à chaque partie

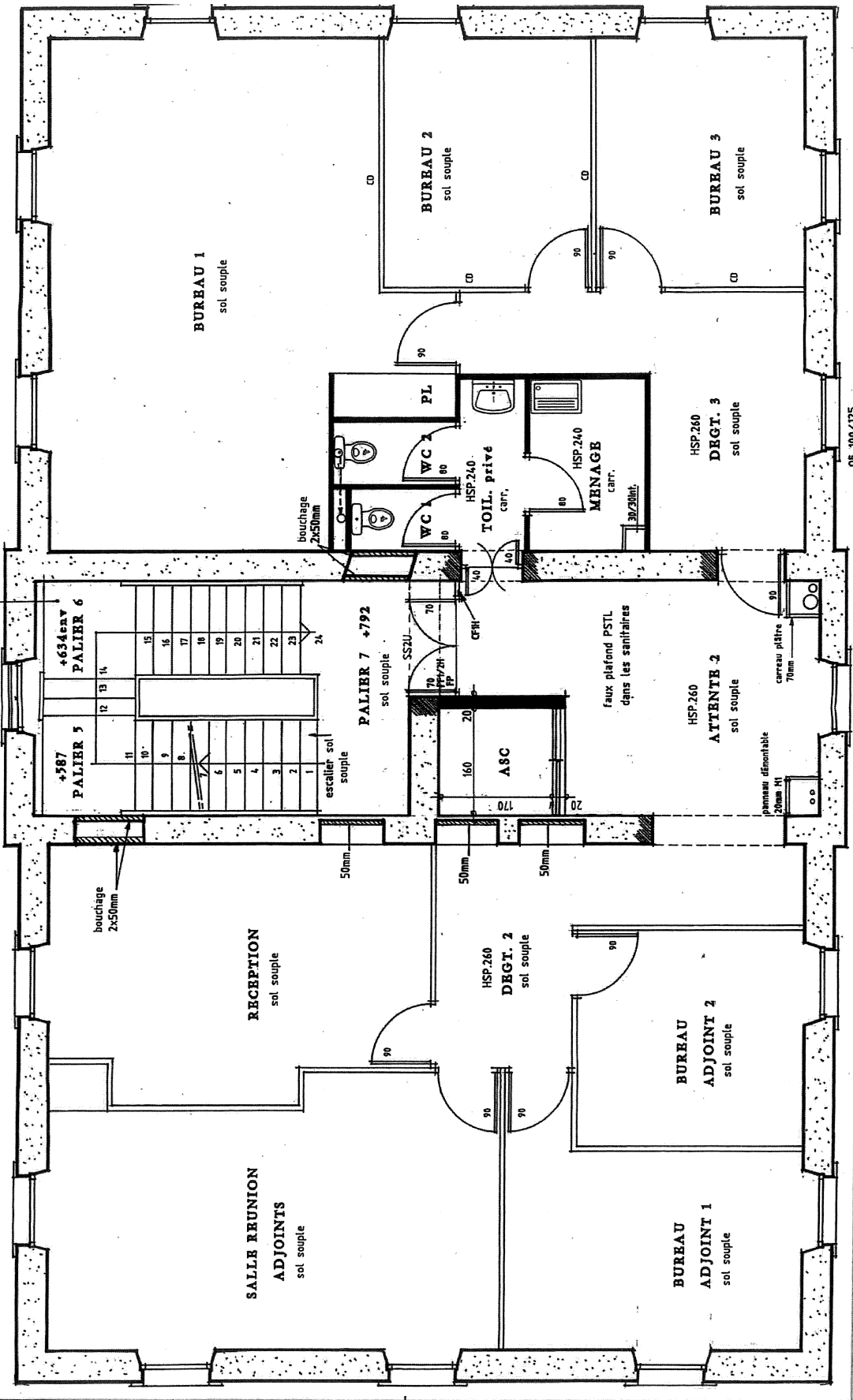
Pour le PROPRIETAIRE	Pour le BENEFICIAIRE
La commune d'Alby-sur-Chéran M. Jean-Claude Martin, maire	Le SMIAc M. Yohann Tranchant, président

IF imposte fixe en partie haute
 toutes les fenêtres de l'étage sont identiques sauf cel
 Les côtes des ouvertures seront à vérifier sur place

escalier maçonnerie + sol souple
 24x15,75/28,3

A
 + grille
 OB 100/95

faux plafond dalles 600/600 dans tout l'étage à +260



OF 100/125