

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LE MARDI 28 JANVIER 2025 À 9 H 30, S'EST RÉUNI, 11 RUE DU CLON À ANGERS, LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – MELDOMYS

Présents :

Messieurs Alain MAINGOT (Président)	Représentant du Conseil départemental
Gilles LEROY (Vice-Président)	Représentant du Conseil départemental
Mesdames Sandrine LION	Désignée par le Conseil départemental (en teams)
Elisabeth MARQUET	Désignée par le Conseil départemental
Mireille POILANE	Désignée par le Conseil départemental
Monsieur Franck LEMESLE	Représentant des locataires CGL (suppléant)

Excusée avec pouvoir :

Madame Natacha POUPET-BOURDOULEIX Représentante du Conseil départemental (donne pouvoir à M. MAINGOT)

Assistaient également à la séance :

Monsieur Benoît RATIER	Directeur général de l'office
Madame Véronique BERRUE	Directrice générale adjointe de l'office
Monsieur Olivier ORSOLIN	Responsable du Service Développement

.....
➤ **AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT**

◆ **MARCHÉS TRAVAUX/SERVICES-CONTRATS /CONVENTIONS**

- ✓ **SOULAIRE-ET-BOURG – Lotissement des Rosés - Tr. 1869n1 et 1870n1 : Equilibre d'opération – conventions de location, de concession de stationnement et d'entretien des espaces verts**

Lors de notre séance du 16 mars 2021, l'opération de 7 logements locatifs, répartis-en 4 maisons individuelles et un collectif de 3 logements comportant 150m² de locaux d'activité en RDC sur le lotissement communal des Rosés à Soulaire-et-Bourg, a été engagée.

Le permis de construire, déposé le 4/04/2023, a été accordé et purgé et l'appel d'offres réalisé. A l'ouverture des plis, il a été constaté un prix de revient élevé donnant lieu à un programme d'économies et une nouvelle consultation de travaux.

Outre l'équilibre économique des logements, il ressort un loyer des locaux d'activité bien supérieur au coût du marché (+25 %). Ces espaces livrés en blanc (locaux finis sans mobilier) doivent être loués à la Commune qui assurera la gestion et la sous-location à une ou deux activités commerciales.

A l'analyse technique des raisons des dépassements du coût d'objectif et des loyers commerciaux du marché, il ressort sur l'ilot collectif (3 logements et 150 m² de locaux d'activité), des prestations assimilables à des aménagements publics (parvis devant les vitrines et liaisons piétonnes du lotissement). Ces aménagements, propriété de Meldomys et ouverts au public, seront entretenus par la Commune dans le cadre d'une Convention d'entretien. Toutefois, leur coût d'un montant de 80.000 € HT, supporté par les 3 logements et les locaux commerciaux affecte à lui seul l'équilibre de ce programme.

Insertion : Vue Placette publique

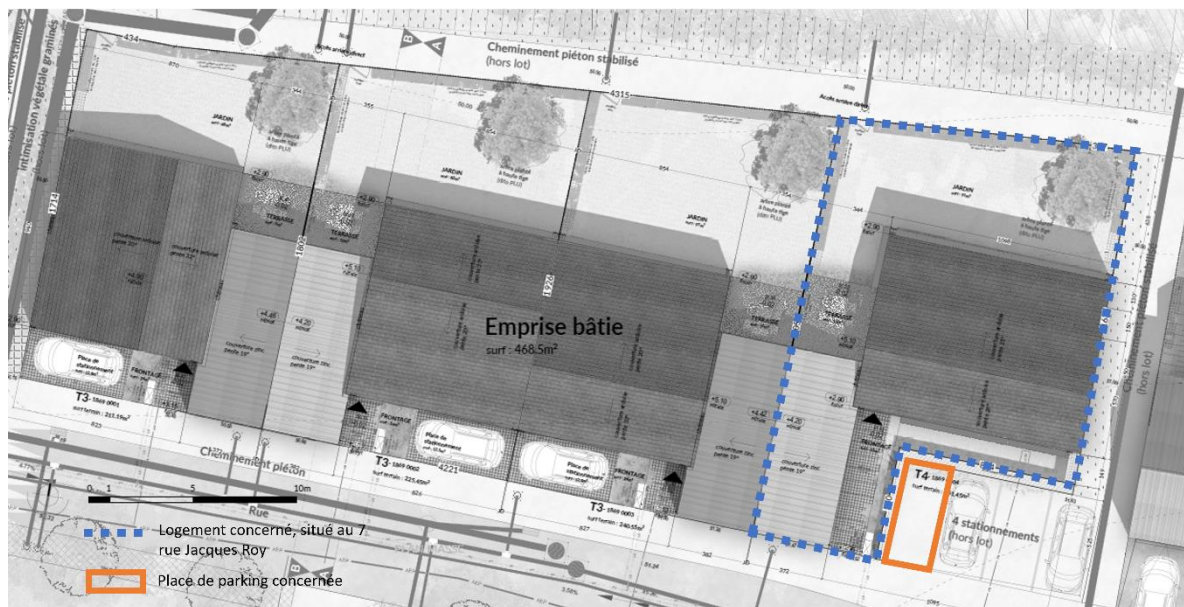


Plan masse : Emprises à rétrocéder à la commune



Ces prestations d'aménagements ouverts au public ayant été intégrées initialement dans l'opération et sur notre ilot à l'engagement de l'opération, il nous appartient de les réaliser pour respecter la fiche d'ilot et le Permis de construire.

En complément, il apparaît dans l'aménagement communal du lotissement, la présence d'un emplacement de stationnement au droit de l'entrée d'un logement locatif de l'office, impliquant l'affectation au futur résident pour des facilités d'usage, tel que mentionné sur le présent plan :



Cette situation a été exposée aux élus qui acceptent le principe d'une évolution dans le montage économique du programme et la contractualisation de conventions pour régulariser la gestion de ces sujets, à savoir :

- Participation Communale à hauteur de 40.000 € pour compenser les dépenses des aménagements ouverts au public ;
- Optimisation du local commercial en créant deux locaux de 80m² et de 50m², soit un total de surface commerciale de 130m². Le solde de 20m² sera loué en cave pour chacun des trois logements à l'étage des locaux.

- Conclusion d'une convention d'entretien des espaces extérieurs dédiés aux aménagements accessibles et ouverts au public, dont Meldomys conserve la propriété ;
- Conclusion d'une convention de concession d'un emplacement de stationnement au profit de Meldomys et affecté au résident du logement au 7 rue Jacques Roy

Le conseil municipal doit se réunir le 20 janvier pour valider l'engagement de la commune

Dans ces conditions, l'équilibre de l'opération est atteint avec un apport de 58.000 € de fonds propres par logement. Il est à préciser que les locaux professionnels seront loués à la Commune aux termes d'une convention de location précisant que cette dernière portera la vacance et règlera l'impôt foncier.

Il vous est ainsi demandé d'approuver les modalités des accords auxquels sont parvenues les parties et d'autoriser le directeur général à signer les conventions, à savoir :

- Atteinte de l'équilibre de l'opération par un apport en fonds propres de 58.000 € par logement en considérant la participation Communale de 40.000 € ;
- Conclusion d'une convention de location portant sur les locaux commerciaux contre le versement d'un loyer mensuel de 1 260 € HT, soit un loyer annuel de 15 120 € HT
- Conclusion d'une convention d'entretien des espaces extérieurs dédiés aux aménagements accessibles et ouverts au public, dont Meldomys conserve la propriété ;
- Conclusion d'une convention de concession d'un emplacement de stationnement au profit de Meldomys et affecté au résident du logement au 7 rue Jacques Roy.

CONVENTION DE LOCATION
En application du régime de droit commun
des baux définis par le code civil

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LE BAILLEUR

MELDOMYS, Office Public de l'Habitat, dont le siège est situé 11 rue du Clon CS 70146 à Angers, SIRET N° 27490003400019, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoit RATIER,

d'une part

ET

LE PRENEUR

La commune de SOULAIRE-ET-BOURG, domiciliée Place de la Mairie, 49460 SOULAIRE-ET-BOURG, représentée par son Maire, Monsieur RAIMBAULT Jean-François,

d'autre part,

ARTICLE I : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités de location entre Meldomys et la commune de Soulaire et Bourg qui accepte les locaux et équipements ci-après désignés, à compter (date vraisemblable de livraison) décembre 2026.

Le bailleur confie la gestion complète de locaux, à savoir :

- La gestion locative :
 - Gestion de la location avec les commerçants, entreprises ou professionnels,
 - Passation et exécution des contrats de location,
- La gestion financière incluant le recouvrement des loyers, ainsi que la gestion des impayés,
- La gestion administrative incluant le contrôle des contrats d'assurances multirisques et du paiement des primes,
- La gestion technique pour ce qui relève des travaux d'entretien courant et des menues réparations.

ARTICLE II : Description des lieux

MELDOMYS promet de donner au PRENEUR, deux locaux sis **lotissement des Rosés à Soulaire-et-Bourg (49460) pour une surface totale de 130,60 m²**, répartie comme ci-dessous :

- local 1870-XXXX de 79,90 m2,
- local 1870-XXXX de 50,70 m2.

Les locaux sont aménagés conformément au cahier des charges de l'opération validé par les deux parties et annexé à la présente convention.

La livraison est prévue (date vraisemblable de livraison) décembre 2026 et pourra être actualisée.

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, sauf si ces travaux relevaient de l'article 606 du code civil, (couvertures, poutre, gros murs) auquel cas ils incomberaient au BAILLEUR.

Il est précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du PRENEUR, celui-ci déclarant bien connaître les locaux loués, visités et acceptés sans réserve. Un constat contradictoire de l'état des lieux est signé par chacune des parties à l'entrée

ARTICLE III : Durée

La présente convention est consentie pour une période de SIX années entières et consécutives, à compter de la date de démarrage (prévue à l'article premier) et renouvelable par tacite reconduction pour une période de six ans au moins.

Elle sera résiliable à l'échéance par le bailleur et/ou par le preneur, moyennant un préavis de 6 mois.

ARTICLE IV : Loyer et charges

La convention est consentie et acceptée moyennant **un loyer annuel de 15 120,00 € HT, soit 1 260,00 € H.T. par mois**, auquel vient s'ajouter la TVA au taux légal en vigueur en vertu de l'option exercée par le BAILLEUR au titre de l'article 260 – 2 du CGI.

	Superficie brut (m²)	Loyer HT/mois
Cellule (1870-000X)	50,70	530 €
Cellule (1870-000X)	79,90	730 €

Le preneur s'engage à payer le loyer à Meldomys, mensuellement à terme échu, le 3, 7, 10 ou 14 de chaque mois suivant l'échéance concernée.

Le preneur s'engage à payer les loyers, les provisions de charges et accessoires mensuellement à terme échu, que les locaux soient occupés ou non.

Le preneur réglera en sus à l'Office toutes les charges afférentes à l'immeuble loué, dites récupérables au sens du décret 87-713 du 26 août 1987.

Le preneur assurera, notamment, l'entretien :

- des équipements de chauffage (production et distribution), production d'eau chaude sanitaire, ventilation et robinetterie,
- des équipements liés à la sécurité (blocs autonomes de secours, alarme, extincteurs) et mise en place des plans d'intervention/évacuation par le prestataire de son choix chaque année.
- des espaces verts,
- des détecteurs de fumées qu'il aura jugé nécessaire d'installer,
- etc...

ARTICLE V : Révision du loyer

Le loyer sera révisé de plein droit chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, suivant l'ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. Les variations négatives de cet indice ne donnent pas lieu à diminution du loyer mais entraînent son maintien au même niveau que l'échéance principale.

L'indice de référence est l'indice trimestriel afférent à la date de prise d'effet du bail, soit le dernier indice publié à cette date. La première indexation aura lieu un an après la date de prise d'effet du bail, et ainsi de suite d'année en année. L'indice de comparaison est l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années suivantes de sorte que l'indice de comparaison de l'année N-1 deviendra l'indice de base pour l'indexation de l'année N.

INDICE DE REFERENCE : indice du XXème trimestre XXXX (année), valeur : XXXXX

ARTICLE VI : Impôts et taxes

le PRENEUR s'acquittera de la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement tels que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe sur les bureaux ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autre légalement mise à la charge des locataires ou tous nouveaux impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

En cours de bail, le PRENEUR sera informé des éventuelles charges, taxes ou redevances nouvelles.

Le PRENEUR devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes en vigueur et en justifier à toute réquisition du bailleur et notamment en fin de convention avant tout enlèvement des objets, mobilier et matériel.

La location étant soumise à la TVA, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, en sus des loyers, le montant de cette taxe ou de toutes celles qui viendraient à lui être substituées à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

ARTICLE VII : Travaux

7-1 : Entretien et réparation

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en état normal d'entretien et de réparations locatives, le BAILLEUR conservant à sa charge les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires liés, (réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs) ; toutes les autres réparations et mises aux normes sont à la charge du PRENEUR, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Le PRENEUR souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excéderait 21 jours.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution de travaux incombant au BAILLEUR.

À sa sortie, le PRENEUR restituera les lieux en état normal d'entretien et de réparation locative.

Un état des lieux de sortie contradictoire sera effectué entre les parties et ce, à frais partagés entre les parties s'il est dressé par huissier.

7-2 travaux de transformations et améliorations entreprises par le PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra solliciter l'autorisation du BAILLEUR préalablement à la réalisation de tout travaux pouvant affecter le gros œuvre ou la façade de l'immeuble, sous réserve d'avoir obtenu toutes les autres autorisations.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le PRENEUR dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du BAILLEUR sans indemnité de sa part. Ce dernier se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR autorise dès à présent le PRENEUR à installer librement toute enseigne de son choix en façade des lieux loués sous la seule réserve de l'obtention des éventuelles autorisations administratives requises. Dans l'hypothèse où des travaux seraient nécessaires à l'emplacement de l'enseigne, le commerçant s'obligera à déposer l'enseigne sous 48 heures sans qu'il lui soit possible de solliciter un dédommagement pour quelque motif que ce soit.

ARTICLE VIII : Obligations du BAILLEUR

Article 8-1 Amiante

Le BAILLEUR déclare et garantit que les locaux loués ne contiennent pas d'amiante et sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont actuellement en vigueur.

Par ailleurs, le BAILLEUR s'engage à faire effectuer, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes.

Article 8-2. Information sur les risques naturels et technologiques majeurs

En application de l'article L. 125-5, I du code de l'environnement, le BAILLEUR déclare :

- que l'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5, III du code de l'environnement et arrêtant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer sur les risques majeurs est intervenu pour le département de Maine-et-Loire sous le n° 2013-040,
- que la Commune de Soulaire-et-Bourg fait partie des communes où s'applique cette obligation. En effet, selon l'arrêté préfectoral n°2020-18-047 du 25 juin 2020, la commune est concernée par un plan de prévention des risques naturels.

Ces déclarations sont reprises dans l'état des risques joint en annexe.

Concernant la déclaration relative aux sinistres ayant donné lieu à une indemnisation au titre des catastrophes naturelles et/ou technologiques : en application de l'article L. 125-5, IV du code de l'environnement, ou technologiques (C. assur., art L. 128-2), le PRENEUR déclare avoir été parfaitement informé de cette situation et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

Article 8-3. Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique sera remis au PRENEUR conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, au plus tard le jour de la prise d'effet du présent bail.

Article 8-4. Diagnostic électrique

Un diagnostic électrique sera remis au PRENEUR au plus tard le jour de la prise d'effet du présent bail.

ARTICLE IX : Obligations générales du PRENEUR

9-1– Respect des prescriptions administratives et autres

Le PRENEUR devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché.

9-2 – Travaux de mise en conformité

Le PRENEUR supportera la charge de tous travaux quelle qu'en soit la nature ou la durée dont l'exécution dans les lieux loués découle des prescriptions ou injonctions administratives en matière d'hygiène, sécurité, salubrité, accueil du public, accès des personnes handicapées ... et d'une façon générale de toute réglementation existante ou future découlant tant des locaux loués que des activités commerciales qui y sont exercées, sous réserve que ces travaux n'entrent pas dans le cas de l'article 606 du code civil.

Le PRENEUR exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou une injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives. Il appartient au PRENEUR de recueillir l'avis écrit de conformité d'un organisme agréé bureau de contrôle, dans le cadre de transformations, d'aménagements ou de toute autre projet de nature à nécessiter un contrôle de conformité.

9-3 – Sécurité-Incendie

Le PRENEUR devra :

- Procéder à sa charge aux contrôles périodiques et à l'entretien des équipements de sécurité,
- Procéder à sa charge à la fourniture et à la pose des moyens de lutte contre l'incendie adaptés au type de local et d'activité
- Satisfaire aux obligations de sécurité relatives aux Etablissements Recevant du Public (ERP) découlant des activités stipulées au bail
- Afficher les consignes de sécurité et le plan d'évacuation à proximité de la sortie principale

9-4 – Modalités de jouissance des lieux

Le PRENEUR veillera à ne causer aucun trouble de voisinage de son fait ou du fait de sa clientèle, à n'occasionner aucune nuisance aux occupants de l'immeuble, aux voisins, et en particulier en ce qui concerne les nuisances sonores ou olfactives.

Il fera son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le BAILLEUR autorise dès à présent le PRENEUR à installer librement toute enseigne de son choix en façade des lieux loués sous la seule réserve de l'obtention des éventuelles autorisations administratives requises.

9-5 – Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble. Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 h 00 et de 14 h 00 jusqu'à 17 h 00 par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR ; il devra, pendant le même temps, laisser le BAILLEUR apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer. Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

9-6 - Remise des clés

Le preneur rendra les clés des locaux loués le jour où il finira sa convention ou le jour du déménagement si celui-ci le précède, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés ou leur acceptation par le bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont le preneur est tenu suivant la loi et les clauses et conditions de la convention.

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, qu'elle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu de la convention, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

ARTICLE X : Droit de préférence du PRENEUR

En application de l'article L 145-6-1 du code de commerce, si le BAILLEUR envisage de vendre le local loué, il devra informer le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement, du prix et des conditions de la vente en rappelant les quatre premiers alinéas de l'article L 145-6-1 du code de commerce, à peine de nullité de celle-ci.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR qui disposera d'un délai d'un mois à compter de sa réception pour se prononcer.

En cas d'acceptation, la vente devra intervenir dans un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de la réponse du PRENEUR, porté à quatre mois s'il indique dans sa réponse qu'il entend recourir à un prêt. Si la vente n'est pas réalisée au terme de ce délai, l'offre de vente est sans effet.

Si le BAILLEUR décide, après avoir purgé le droit de préférence du PRENEUR, de céder les locaux à des conditions différentes, il devra procéder, à peine de nullité de la vente, à une nouvelle notification dans les conditions ci-dessus exposées. Enfin, il est rappelé au PRENEUR que selon l'article L 145-46-1, ce droit de préférence n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.

ARTICLE XI : Assurances

Le PRENEUR devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et panneaux vitrés, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout ainsi que de l'existence de la police en adressant chaque année au BAILLEUR son attestation d'assurance. Il devra supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au BAILLEUR ou aux autres locataires ou copropriétaires.

En cas de sinistre, le PRENEUR ne pourra réclamer à l'Office aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction. Il pourra seulement suspendre le versement de son loyer, mais un mois après l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours.

Le PRENEUR devra contracter les assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tous travaux d'aménagement. Il devra fournir au BAILLEUR, avant le commencement des travaux, et si leur nature l'exige, la justification de la police « Dommages-Ouvrages » et responsabilité civile souscrite pour le compte de qui il appartiendra, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

ARTICLE XII : 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.

ARTICLE XIII : Clause pénale - Clause résolutoire

13-1 - Défaut de paiement – non-respect des obligations du PRENEUR

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer resté sans effet, et une mise en demeure ou sommation restées infructueuses, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sur une simple ordonnance de référé qui constatera seulement l'acquis de la clause résolutoire, nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

Tous les frais de procédures, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levées d'état et de notification, si celles-ci sont requises, seront à la charge du PRENEUR et seront considérés comme supplément et accessoire du loyer.

Le dépôt de garantie demeurera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité sans préjudice de tous autres dommages et intérêts qui pourraient être sollicités.

13-2 - Destruction des lieux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre partie et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice pour le BAILLEUR de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE XIV : Frais

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige.

ARTICLE XV : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués.

ARTICLE XVI : Gestion des données personnelles

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement européen n°2016/679 du 27 avril 2016, MELDOMYS, représenté par son Directeur général, Benoît RATIER ès qualités de Responsable du traitement recueille les renseignements nécessaires à la gestion des baux de location.

Ces données collectées seront communiquées aux personnes chargées de la gestion clientèle et conservées pendant toute la durée nécessaire au traitement, notamment pendant toute la durée des conventions.

Vous pouvez accéder aux données vous concernant, les rectifier, demander leur effacement, exercer leur droit à la limitation du traitement ainsi que votre droit d'opposition.

Pour exercer ces droits ou pour toutes autres questions relatives au traitement de vos données, vous pouvez contacter le délégué à la protection des données :

- Par mail à rgpd@meldomys.fr ;
- Par courrier postal à Meldomys – DPO – 11 rue du Clon, 49000 Angers ;
- Par appel téléphonique au 02 41 81 69 02.

Si vous estimez, après nous avoir contactés, que vos droits « Informatique et Libertés » ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL.

Fait en deux exemplaires,

A Angers, le XXXXXXXXX

Le PRENEUR,

Le BAILLEUR,

Annexes au bail :

- Notice descriptive des aménagements prévus
- Etat des risques et pollutions prévu par l'article L 125-5 du code de l'environnement
- Plan des lieux
- Diagnostic de performance énergétique
- Diagnostic électrique

CONVENTION DE CONCESSION DE STATIONNEMENT A LONG TERME
ENTRE LA COMMUNE DE SOULAIRE-ET-BOURG ET MELDOMYS

ENTRE

LA COMMUNE DE SOULAIRE-ET-BOURG, représentée par son Maire, Monsieur Jean-François RAIMBAULT, dûment habilitée par délibération du Conseil municipal en date du

ET

MELDOMYS, dont le siège social est situé 11, rue du Clon, CS 70146, 49 001 ANGERS CEDEX 01, représenté par son Directeur général Benoît RATIER, dûment habilité par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 28 janvier 2025.

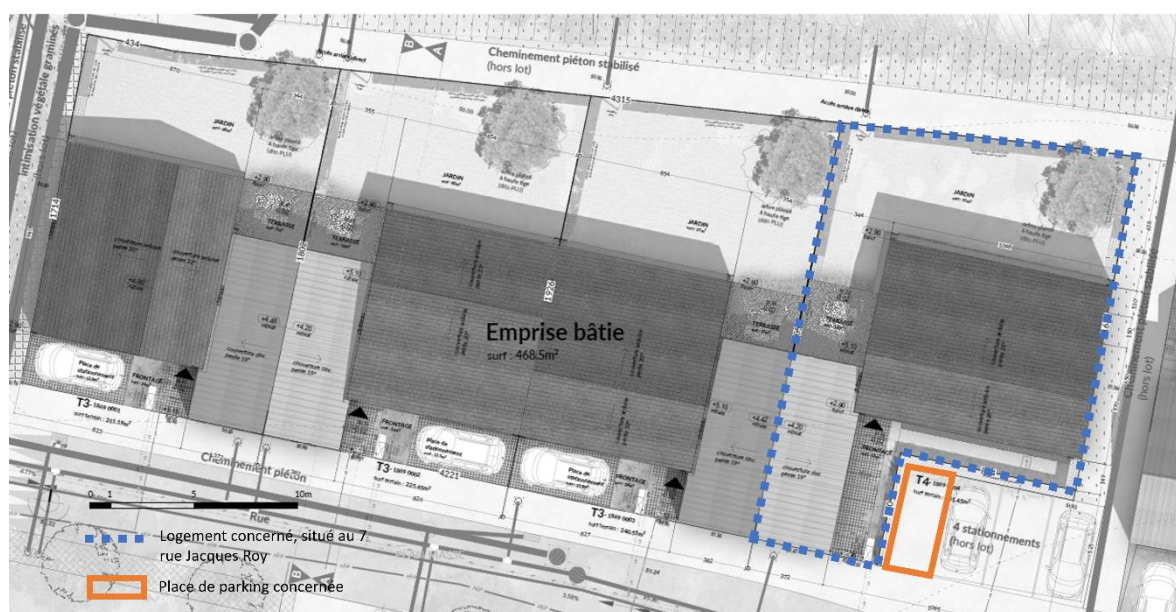
IL A ETE EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT

EXPOSÉ

MELDOMYS qui a le projet de construire un programme sur le lotissement Les Rosés, comportant 7 logements locatifs et des locaux d'activités sur la commune de Soulaire-et-Bourg, a fait part à la Commune d'un besoin, à l'usage d'un emplacement de stationnement localisé sur le domaine public mais donnant directement sur l'entrée d'un logement locatif de MELDOMYS.

Cette concession permettra au preneur de faciliter l'accès à son logement et l'usage du stationnement en préservant notamment l'intimité du résident.

Localisation de l'emplacement de stationnement concerné par la présente convention



Pour ces raisons, la commune de Soulaire-et-Bourg propose de mettre à disposition de Meldomys un espace public situé à proximité immédiate du logement concerné, situé sur la parcelle cadastrée 000 Section ZE n° 0112p (ILOT A du lotissement Les Rosés). Dans ces conditions, il est proposé une convention de concession, d'une durée de 15 ans, pour 1 place de stationnement sur le parking public situé en face des futures constructions au 7 rue Jacques Roy (cf. plan de la concession en annexe).

OBJET

Article 1 : La commune de Soulaire-et-Bourg concède à Meldomys, 1 place de stationnement indiquée sur le plan de la concession.

La place est destinée à l'usage des locataires du logement situé 7 rue Jacques Roy à Soulaire-et-Bourg, et, est matériellement identifiée par, a minima, la mention « emplacement privé ».

DURÉE

Article 2 : La présente concession est consentie pour une durée de quinze années. Elle prendra effet à la date de réception des logements par Meldomys et s'éteindra à la fin de la concession, soit au terme des 15 ans.

MODALITES FINANCIÈRES

Article 3 :

L'indemnité est à titre gracieuse sur la durée de la convention fixée à 15 ans.

OBLIGATIONS ET DROITS DES PARTIES

Article 4 : La présente concession d'occupation est consentie à titre précaire et personnel.

L'espace public concédé ne peut ouvrir droit à la propriété commerciale. Le Preneur s'engage à ne déposer aucune marchandise, ni matière sur les espaces verts et autres emplacements de stationnement.

Article 5 : Meldomys prend en charge la signalétique, l'entretien et la réparation de l'emplacement de stationnement concédés. Il est interdit de modifier ou changer la consistance ou la destination de cet emplacement de stationnement.

Article 6 : Le coût de la consommation de l'électricité pour l'éclairage public est à la charge de la commune de Soulaire-et-Bourg.

ASSURANCE – RESPONSABILITÉ – LITIGES

Article 7 : La commune ne sera responsable ni de l'occupation des places par les usagers, ni de la disparition, ni des vols ou détériorations quelconques qui pourraient survenir.

Article 8 : Tout litige relatif à cette convention sera soumis au tribunal administratif de Nantes.

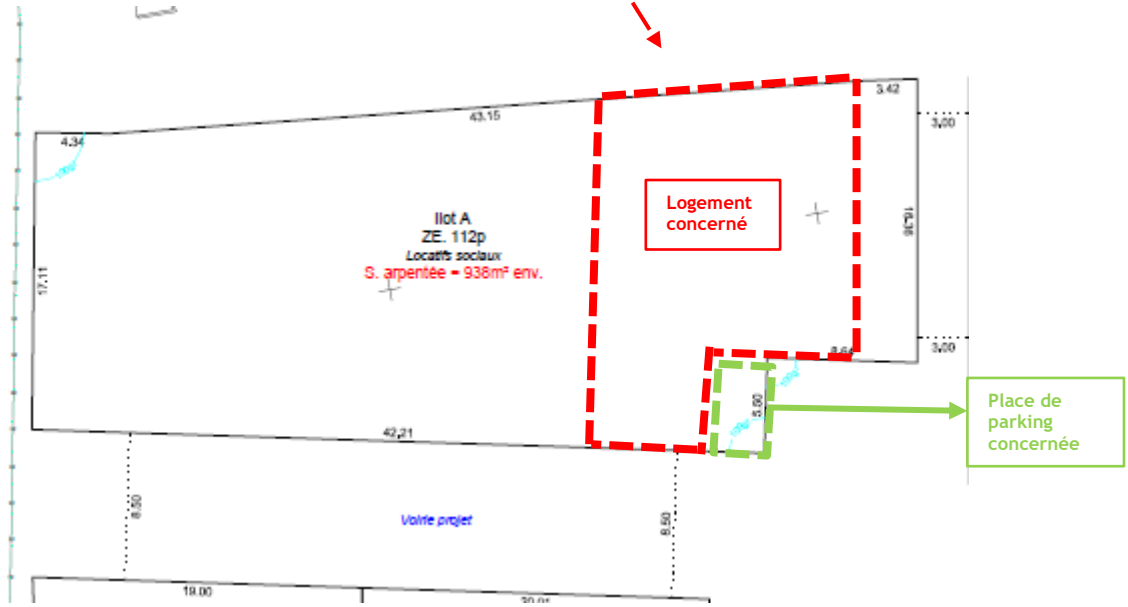
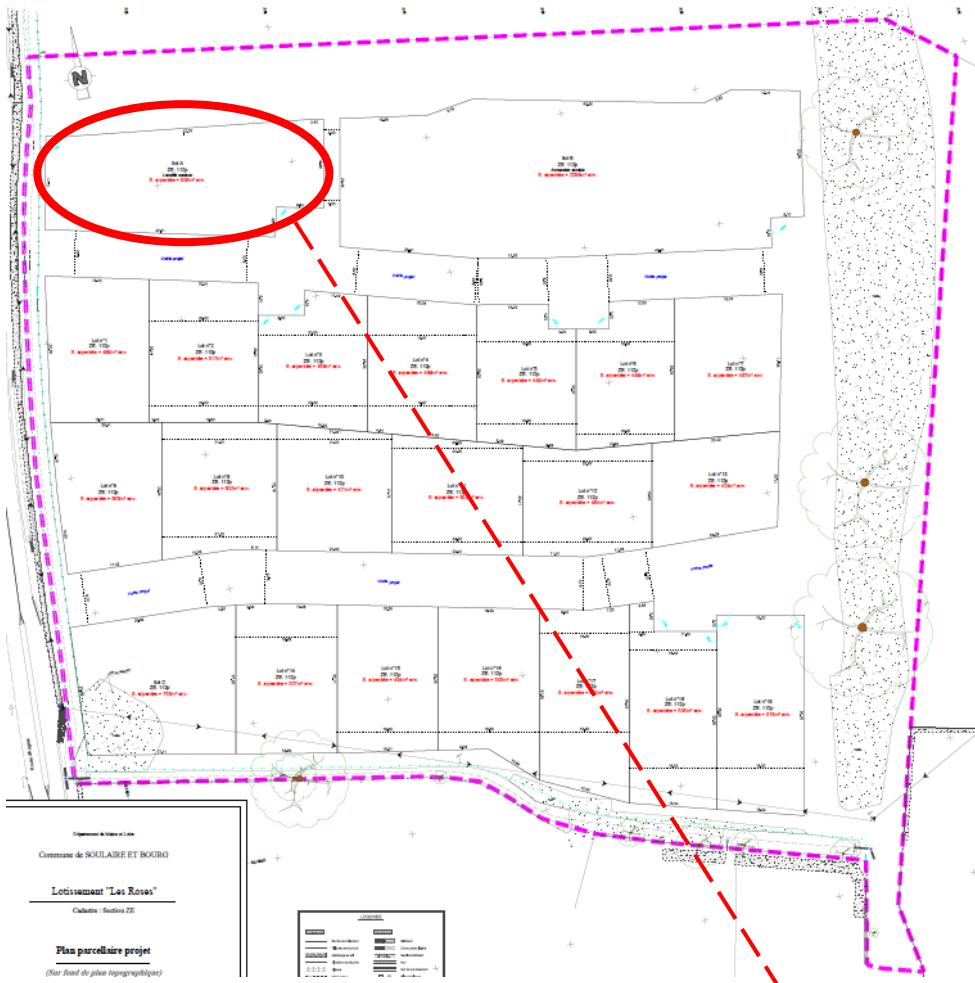
Fait à -, le

En 2 exemplaires

Le Maire de Soulaire-et-Bourg,
Jean-François RAIMBAULT

Le Directeur général de Meldomys
Benoît RATIER

ANNEXE : PLAN DE LA CONCESSION



**CONVENTION D'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS
SOULAIRE-ET-BOURG - Lotissement « Les Rosés » - Tr 1869n1 et 1870n1**

ENTRE :

MELDOMYS, Office Public de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur Benoît RATIER, dûment habilité par délibération du Bureau du Conseil d'administration en date du 28 janvier 2025.

ET

La commune de SOULAIRE-ET-BOURG, représentée par son Maire, Monsieur Jean-François RAIMBAULT, dûment autorisé par délibération en date du

Considérant le projet du Lotissement des Rosés et le programme MELDOMYS comportant sur un même ensemble des logements locatifs et des locaux d'activités comportant des espaces extérieurs ouverts au public,

Considérant que MELDOMYS, propriétaire desdits parcelles, souhaite déléguer l'entretien des parcelles extérieures de l'immeuble, à la commune de SOULAIRE-ET-BOURG, car cette emprise est ouverte au public,

Considérant que la commune de SOULAIRE-ET-BOURG a compétence pour assurer l'entretien des espaces verts,

Les parties conviennent de définir les modalités de cet entretien dans le cadre de la présente convention.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - OBJET DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT

La commune de Soulaire-et-Bourg assurera gracieusement, et suivant les mêmes modalités définies ci-après, l'entretien des espaces extérieurs de La Route d'Angers – Lotissement Des Rosés (**ILOT C**) sis à Soulaire-et-Bourg situés dans l'emprise de la parcelle cadastrée 000 Section ZE n° 0112, représentant une superficie totale d'environ 49 612m².

Localisation des périmètres concernés par la présente Convention (En orange)



Article 2 – DEFINITION DES PRESTATIONS

- Taillage d'arbustes et massifs : deux fois par an,
- Tontes : entre 12 et 14 passages en saison,
- Désherbage des espaces paysagers : 6 à 8 passages,
- Elagage ou taille douce des arbres : 1 fois par an si nécessaire + un étêtage tous les 3 ans si nécessaire
- Salage de l'allée et du parvis en période de gel.

Article 3 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à la date de réception du programme (DAACT) et sera renouvelée par tacite reconduction tous les trois ans à date anniversaire de signature, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties 3 mois avant échéance.

Fait à Angers, le en 2 exemplaires,

Pour MELDOMYS
Le Directeur général,
Benoît RATIER

Pour la commune de SOULAIRE-ET-BOURG.
Le Maire,
Jean-François RAIMBAULT

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration approuve les modalités des accords auxquels sont parvenues les parties et autorise le Directeur général à signer les conventions, à savoir :

- **Convention de location portant sur les locaux commerciaux contre le versement d'un loyer mensuel de 1 260 € HT, soit un loyer annuel de 15 120 € HT**
- **Convention d'entretien des espaces extérieurs dédiés aux aménagements accessibles et ouverts au public, dont Meldomys conserve la propriété ;**
- **Convention de concession d'un emplacement de stationnement au profit de Meldomys et affecté au résident du logement au 7 rue Jacques Roy.**

Pour extrait conforme et certifié exécutoire,

Le Directeur général,
Benoît RATIER