



Extrait du Registre Des Délibérations

L'an deux mille vingt

Le 11 Mars 2020 à 18 heures

Le Conseil Communautaire du Grand Cubzaguais Communauté de Communes dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à Val de Virvée, au Centre de Loisirs Sans Hébergement Aubie et Espessas, 9 rue du Cros, sous la présidence de Monsieur DUMAS Alain, Président de séance.

Date de convocation le 04 Mars 2020.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 25

NOMBRE DE VOTANTS : 30

Objet : Bail de location domaine privé communautaire Mission Locale de la Haute Gironde

Présents : 25

Michel ARNAUD (Saint André de Cubzac), BLANC Jean Franck (Teuillac), BORRELLY Marie Claire (Saint André de Cubzac), BOURSEAU Christiane (Virvac), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac les Ponts), BRUN Jean Paul (Saint Antoine-Val de Virvée), COURSEAUX Michael (Saint André de Cubzac), DUMAS Alain (Saint Gervais), FUSEAU Michael (Pugnac), GAILLARD Michel (Prignac et Marcamps), GUINAUDIE Sylvain (Aubie/Espessas-Val de Virvée), GUINAUDIE Valérie (Mombrier), JOLY Pierre (Bourg), JEANNET Serge (Gauriaguet), LAVAUD Véronique (Saint André de Cubzac), LOUBAT Sylvie (Salignac-Val de Virvée), LUSSEAU Angélique (Saint André de Cubzac), MIEYEVILLE Georges (Saint André de Cubzac), MONSEIGNE Célia (Saint André de Cubzac), PINSTON Stéphane (Saint André de Cubzac), RAMBERT Jacqueline (Saint Gervais), RAYNAL Vincent (Cubzac les Ponts), ROUX Jean (PUGNAC), SUBERVILLE Jean Pierre (Saint Laurent d'Arce), TABONE Alain (Cubzac les Ponts).

Absents excusés ayant donné pouvoir : 5

AYMAT Pascale (Saint André de Cubzac) pouvoir à Marie Claire BORRELLY, COUPAUD Catherine (Pugnac) pouvoir à Michael FUSEAU Olivier FAMEL (Saint André de Cubzac) pouvoir à Alain DUMAS, GRAVINO Bruno (Saint Trojan) pouvoir à Jean ROUX, Éric POUCHARD (LANSAC) pouvoir à BLANC Jean Franck.

Absents excusés : 1



Arnaud BOBET (Saint André de Cubzac), DAILLY Philippe (Saint André de Cubzac), ISIDORE Jean Marc (Bourg), MABILLE Christian (Peujard), MERCADIER Armand (Salignac – Val de Virvée), SAEZ Catherine (Tauriac), SAGASTI Sylvie (Peujard)

Secrétaire de séance: BRIDOUX-MICHEL Nadia

Grand Cubzaguais Communauté de Communes est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 365, Avenue Boucicaut 33 240 à Saint André de Cubzac.

Cette propriété est dénommée Maison des Services Publics (MSP), équipement prochainement labélisé par la Préfecture et qui répond à des besoins non couverts et/ou à des améliorations nécessaires en termes de services publics.

La MSP est le futur siège de Grand Cubzaguais Communauté de Communes. Cette dernière a choisi de mutualiser les moyens matériels, mais aussi humains afin d'offrir à l'usager un ensemble de services sur un même site. Ces services sont destinés à s'enrichir et à évoluer dans le temps.

Dans ce cadre, Grand Cubzaguais Communauté a offert la possibilité à différents organismes publics ou associatifs d'occuper cet équipement afin de rendre un service aux citoyens. La Mission Locale de la Haute Gironde a réservé une suite favorable à cette proposition de location faite par la Communauté de Communes, afin d'y déplacer son antenne de Saint-André-de-Cubzac.

Le présent bail concrétise donc cette volonté commune de rendre un service public de qualité dans un espace collaboratif par cette opération de location au profit de la Mission Locale de la Haute Gironde.

Le montant du loyer annuel est fixé à 0 euros.

En revanche, le montant des prestations associées (espaces communs, salle de réunion, accueil commun, fluides, reprographie, informatique etc.) est fixé à 9 860 euros annuellement, soit 58€/m², comprenant tous les fluides (éclairage, eau potable, assainissement,...), ainsi que l'accueil, Internet, la téléphonie, la reprographie, l'entretien, la gestion du courrier et de nouveaux services pour la Mission Locale, tels que la maintenance informatique ou l'aide à communication. Aussi, dans le cadre de la mutualisation prônée par Grand Cubzaguais à travers cet équipement, la Mission Locale de la Haute Gironde mettra à disposition un agent pour assurer des missions d'accueil et d'accompagnement numérique, une demi-journée par semaine.

Vu le projet de bail ci-après annexé,

Sur avis favorable du bureau,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- d'approuver le bail relatif aux locaux appartenant au domaine privé communautaire, entre Grand Cubzaguais Communauté de Communes et la Mission Locale de la Haute Gironde ci-annexée ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les documents afférents à cette délibération.

Pour : 28

Contre : 0

Abstention : 0

Célia MONSEIGNE et Véronique LAVAUD membres du conseil d'administration de la Mission Locale de la Haute Gironde n'ont pas pris part au vote.

Enregistrée en sous-préfecture

Le :

Pour extrait certifié conforme

Publiée le :

Fait à Saint André de Cubzac
Le 12 Mars 2020

Le Président,

A.DUMAS.



B A I L

==

ENTRE LES SOUSSIGNES :

GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTE DE COMMUNES,

établissement public de coopération intercommunale identifié au répertoire INSEE sous le numéro 243 301 223, dont le siège social est à SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33240), 44 rue Dantagnan,

représenté par son Président, Monsieur Alain DUMAS, agissant pour les présentes en vertu de la délibération du Conseil Communautaire en date du

Partie ci-après dénommée « le Bailleur » d'une part,

ET

LA MISSION LOCALE DE LA HAUTE GIRONDE,

dont le siège social est à BLAYE (33390), 17 rue Saint Simon,

représentée par sa Présidente, Madame Célia MONSEIGNE, agissant pour les présentes en vertu de la délibération du Conseil syndical en date du

Partie ci-après dénommée « le Preneur » d'autre part,

Ci-après dénommées ensemble les « Parties »

Il a été convenu ce qui suit :

EXPOSE

GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTE DE COMUNES est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 365 avenue Boucicaut, 33240 SAINT ANDRE DE CUBZAC.

Cette propriété est dénommée Maison des Services Publics (MSP). Elle est le fruit d'une réflexion engagée en 2003 dans le cadre du Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement Durable et de l'étude de la ZAC Parc d'Aquitaine.

Cet équipement en cours de labellisation par la Préfecture répond à des besoins non couverts et/ou à des améliorations nécessaires en termes de services publics.

La MSP est le siège du GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTE DE COMMUNES. Cette dernière a choisi de mutualiser les moyens matériels, mais aussi humains afin d'offrir à l'usager un ensemble de services sur un même site. Ces services sont destinés à s'enrichir et à évoluer dans le temps.

Ce site et le bâtiment ont été conçus à énergie positive. Outre des valeurs de mise en commun de services, de moyens dans un espace collaboratif de haute qualité notamment en termes audio, vidéo et informatique, la MSP véhicule des valeurs environnementales et de développement durable. Dans ce cadre, GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTE DE COMMUNES a offert la possibilité à différents organismes publics ou associatifs d'occuper cet équipement afin de rendre un service aux citoyens. La Mission Locale de la Haute Gironde a réservé une suite favorable à cette proposition de location.

Le présent bail concrétise cette volonté commune de rendre un service public de qualité dans un espace collaboratif par cette opération de location au profit de la Mission Locale.

Article 1 – Objet

Le Bailleur donne à bail à la Mission Locale de la Haute Gironde représentée par sa Présidente, un ensemble immobilier à usage de bureaux et administratif, dont la désignation suit :

Localisation:

- SAINT-ANDRE DE CUBZAC (331240) – 365, avenue Boucicaut,

Références cadastrales et superficie :

sur un terrain cadastré sections A numéros 386 (1 047 m²), 387 (540 m²) et 1486 (3 686 m²) et AL numéros 89 (4 593 m²), 91 (4 319 m²), 211 (2 167 m²), 212 (2 198 m²) et 213 (4 225 m²), ensemble 22 775 m²

Descriptif des lieux loués : dans un immeuble de 1 824 m² de surface utile, classé en établissement recevant du public (ERP),

- **les locaux privatifs** situés au rez-de-chaussée, d'une superficie totale de 170 m², comprenant 4 bureaux (52,15 m²), un espace multimedia et de documentation (39,20 m²), un local de rangement et de reprographie (30,30 m²), sanitaires (9,3 m²), Tisanerie (4,65 m²), salle de reunion mutualisable (34,40 m²);

- **le bénéfice des espaces communs** de 442,4 m², comprenant accueil commun (58,5 m²), espace informatique d'accès public (9,9 m²), salle de restauration collective (76,7 m²) pouvant être réservée pour des manifestations organisées par le service occupant, sanitaires (35,75 m²), local reprographie et stockage (12,1 m²), salles de réunion (151,85 m² et 97,6 m²) en accès libre mais non permanent (le service occupant devant se conformer au planning commun d'occupation tenu à jour par le service animation et coordination de la MSP), accès au parc de stationnement (service et accueil des usagers).

Tels, au surplus, que ces locaux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire ici une plus ample description.

Cet immeuble est inscrit à l'inventaire immobilier CHORUS RE / Fx sous les références

Article 2 – Réglementation applicable

Les droits et obligations des deux parties contractantes sont réglés conformément aux articles 1708 et suivants du code civil et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

Article 3 – Destination des lieux

La présente location est consentie à l'usage exclusif de bureaux, d'archives et administratif.

Article 4 – Durée du contrat

Le présent bail est consenti au preneur pour une **DURÉE DE DIX SIX (6) ANNÉES** à compter du **1er avril 2020** pour se terminer le **31 mars 2026**, sauf résiliation anticipée reconnue à son profit au paragraphe ci-après «Résiliation».

Article 5 – Loyer

5.1 Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de zéro euro (0€).

5.2 Révision annuelle du loyer

A la demande du bailleur, formulée trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception, le loyer pourra être révisé au début de chaque période annuelle à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

La révision annuelle ne peut excéder la variation de l'**indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT)**, publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE), intervenue depuis la dernière fixation du loyer. À cet effet, l'indice de base est le dernier indice ILAT publié au jour de la prise d'effet du bail soit le **3ème trimestre 2019 : soit 114,85**.

Il est précisé qu'en aucune façon, les investissements du preneur ne seront pris en compte pour le calcul de la valeur locative des locaux loués.

Le bailleur notifiera à l'adresse de quittance du service occupant, au moins deux (2) mois à l'avance, le nouveau montant du loyer révisé et les éléments de calcul le justifiant.

L'administration chargée des Domaines étant l'interlocutrice désignée par le Code général de la propriété des personnes publiques en cas de contentieux relatifs aux conditions financières des actes de prises à bail, une copie de cette demande sera adressée, pour information, au Pôle de gestion domaniale, à l'adresse suivante :

- Direction régionale des Finances publiques – Direction de la Gestion publique – Division Domaine Gestion – Pôle de gestion domaniale – 24, rue François-de-Sourdis, 33060 BORDEAUX Cedex

Article 6 – Obligations du bailleur

Le bailleur s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans les conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité ;

Il assurera au preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail ;

Il s'oblige à effectuer toutes les grosses réparations, ainsi que les travaux de mises aux normes actuelles ou futures et toute réparation nécessaire prévue par l'article 1720 du code civil, étant entendu et ce, sans que cette liste soit limitative, la détérioration des planchers et terrasses, le remplacement des pièces principales des ascenseurs, les travaux de ravalement des façades, ainsi que le remplacement de pièces principales d'équipements qui affectent la structure ou la solidité de l'immeuble, telle que la la réfection de la climatisation ;

En sus, conformément à l'article 1755 du Code civil, le bailleur reconnaît que dans les locaux seraient occasionnées par la vétusté ou la force majeure, celles-ci seront remplacés (remplacements d'appareils etc).

Le bailleur assure l'entretien des locaux (nettoyage, poubelles, etc...), prend à sa charge la fourniture des fluides (énergies, eau), et met à disposition du service occupant son réseau Internet et téléphonique.

Article 7 – Obligations du preneur

Le Preneur s'engage à :

- effectuer dans les lieux loués toutes les réparations locatives, soit les réparations d'entretien courant ou les menues réparations, telles qu'elles sont définies par les usages locaux. La liste des dépenses est fixée de manière analogue à celle annexée aux décrets 87-712 du 26 août 1987 ;
- **respecter la destination des locaux. En conséquence il s'oblige à ne pas modifier l'usage et la destination des locaux même si ces modifications ne sont susceptibles de ne causer aucun préjudice au bailleur ;**
- **user paisiblement des locaux, ne pas les dégrader par ses agissements, omissions ou par ceux des personnes accueillies. Il répond également des dégradations et des pertes qui arrivent pendant la durée du bail, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ou qu'elles sont imputables à une faute du bailleur ou d'un tiers, ou à l'état de vétusté ;**
- **maintenir en bon état de propreté, d'entretien, d'utilisation, de fonctionnement et de sécurité tous les objets mobiliers, matériels et aménagements qui y sont compris. Il sera tenu de remplacer à l'identique tout élément dont la détérioration de son fait ou de fait de personnes, des utilisateurs ou de son service, dépasserait l'usure normale éventuellement appréciée suivant les usages en la matière ;**
- **à respecter la charte commune Règles de vie au sein de la Maison des Services Publics.**

Il admettra que le Bailleur fasse effectuer les réparations non locatives ou qui pourraient devenir nécessaires qui lui incombent et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la location. Toutefois, si les travaux et/ou réparations devaient durer plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le Preneur aura été privé.

Article 8 – État des lieux

À la prise de possession et à la restitution des locaux, il sera dressé, amiablement et contradictoirement par le bailleur (ou son représentant dûment accrédité) et par le représentant accrédité de l'administration occupante, un état des lieux et un inventaire des objets qui pourraient se trouver dans les locaux, en double exemplaire.

Le preneur est autorisé à faire à ses frais dans les locaux loués les installations et aménagements qu'il juge opportuns. Il ne sera pas tenu en fin de bail de démolir à ses frais les constructions ou installations.

Les indemnités dues pour la remise en état des lieux en raison de dégradations constatées en fin d'occupation seront à la charge du preneur sous réserve de la présentation de justificatifs et de plusieurs devis. En aucun cas, le preneur ne sera tenu à l'exécution des travaux.

Article 9 - Visite des locaux

Le Preneur devra laisser libre accès des locaux au bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Sauf urgence manifeste, le bailleur devra aviser le preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux après information préalable par le bailleur, tous les jours non fériés de 9 heures à 12 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur.

Article 10 – Clauses environnementales

Le bailleur s'engage à fournir au preneur un **dossier de diagnostic technique** qui sera annexé au présent bail conformément à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et qui devra contenir :

- un diagnostic de performance énergétique prévu par les articles L. 134-1 L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- pour les zones concernées, un état des risques et pollutions (ERP) établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques, et des indemnités versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles en application des articles L. 125-5 à L. 125-7 et R. 125-23 à R. 125-27 du code de l'environnement et de l'article L. 128-2 du code des assurances.

Le preneur déclare en prendre connaissance à réception.

Les recherches, déclarations de présence, travaux préventifs ou d'éradication en matière de lutte contre les termites, prévus par les dispositions de l'article L. 133-1 du code de la construction et de l'habitation, sont à la charge du bailleur.

En tout état de cause, le bailleur se conformera aux dispositions légales à venir en matière de réglementation environnementale.

Article 11 - Risque de pollution

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, usagers, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les lieux loués, à son départ, exempt de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Article 12– Travaux

Le preneur pourra procéder, à l'intérieur des lieux loués et avec l'accord préalable du bailleur, à tout embellissement et aménagement, en ce compris les changements de distribution et les percements de cloisons et murs non porteurs.

Le preneur ne pourra effectuer des travaux de gros œuvre pouvant compromettre la solidité de l'ouvrage (le gros œuvre étant limité aux fondations, murs porteurs et toiture) sans l'accord préalable du bailleur, sollicité par lettre recommandée avec accusé de réception, lequel bailleur ne pourra refuser sans motif légitime et sérieux. L'autorisation du bailleur sera réputée acquise tacitement en l'absence de réponse de sa part dans un délai de quinze jours suivant réception de ladite lettre recommandée avec accusé de réception.

Tous les aménagements, embellissements, améliorations que le preneur aura fait dans les lieux loués, profiteront au bailleur au départ du preneur. En contrepartie, le bailleur renonce, dès à présent, à exiger du preneur que les lieux soient remis en état, aux frais du preneur, à la restitution des locaux.

Le preneur pourra apposer à l'extérieur des lieux loués tous panneaux, enseignes, et tout affichage, nécessaires à son activité, sous réserve que lesdits panneaux, enseignes et affichage soient conformes à la réglementation applicable. Il sera tenu toutefois en fin de bail de démonter ces installations spécifiques. Le preneur pourra faire installer sur l'immeuble loué les équipements nécessaires à ses moyens de transmission radioélectriques (antennes, haubans,...). Il sera tenu toutefois en fin de bail de démonter ces installations spécifiques.

Le bailleur accepte qu'à défaut d'effectuer lui-même les travaux mis à sa charge :

- 1) le preneur fasse réaliser, en lieu et place, les travaux urgents après en avoir informé le bailleur par écrit ;
- 2) le preneur fasse réaliser, en lieu et place, les autres travaux à la charge du bailleur, soixante jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée sans réponse.

Dans les deux cas, le bailleur s'engage à en rembourser le coût effectif sur présentation des justificatifs (devis et factures), qui lui seront adressés par le Preneur.

Article 13 – Imposition et contributions

Toutes les impositions ou contributions de quelque nature qu'elles soient ainsi que toutes les charges ou taxes locales et autres, prévues ou imprévues, qui auraient rapport à l'immeuble loué, sont à la charge du bailleur, à l'exception de celles énumérées dans la liste des charges récupérables figurant en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Il est précisé que, d'une manière générale, concernant les impôts pouvant être imputés au preneur, leurs montants doivent correspondre strictement au local occupé par le preneur et s'il y a lieu, à sa quote-part des charges relatives aux éléments d'équipements et services communs des parties communes nécessaires à l'exploitation du local loué (éclairage, eau, chauffage, ventilation à usage commun, entretien des espaces verts etc).

Le montant des prestations associées (espaces communs, salles de réunion, accueil commun, fluides, reprographie, informatique, etc...) est fixé à neuf mille huit cent soixante euros (9 860 €), payable annuellement.

Le bailleur communique au preneur, à sa demande et dans un délai de trente (30) jours, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci (contrats, factures etc.). A défaut de régularisation annuelle ou de la production de justificatifs, les charges pourront faire l'objet d'un rappel de charges indues ou ne seront pas dues.

Pour une meilleure compréhension, les Parties comprennent notamment, sans que cette liste soit limitative, que sont **qualifiées de charges non récupérables** par le Bailleur sur le Preneur, les dépenses exposées pour

- Les primes d'assurance souscrites par le Bailleur pour garantir l'immeuble
- Les charges financières et agios
- La dératisation / désinsectisation
- Frais de gestionnaire
- Grosses réparations et remplacements assimilables (Gainés d'ascenseurs, installations de chauffages, remplacement des vannes et robinets de tuyauteries, remplacement du système de climatisation etc.)
- Le ravalement de l'immeuble
- La taxe foncière
- Location de conteneurs d'ordures ménagères
- Travaux de réfection du plancher
- Remplacement des tapis d'escaliers, des halls d'entrées et ascenseurs
- Réfection des peintures des halls d'entrée, corridors et escaliers
- Abonnement de télésurveillance/ téléalarme
- Les dépenses de personnels autre que celles correspondant à la rémunération et aux charges sociales et fiscales.

Il est rappelé que l'article 1521 du code général des impôts exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les maisons ou parties de maisons louées par un service public ; l'État est donc dispensé du remboursement de cette taxe en ce qui concerne la partie de l'immeuble affectée au fonctionnement du service, le bailleur n'ayant pas à en acquitter le montant.

Article 14 – Assurance contre l'incendie

La Mission Locale de la Haute Gironde contracte sa propre police d'assurance, pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la location. En cas d'incendie, la responsabilité de la Mission Locale est déterminée suivant les règles du droit commun applicables aux locaux des lieux incendiés.

Le bailleur fera son affaire personnelle des polices d'assurances contre l'incendie qu'il aurait pu souscrire antérieurement à la signature du contrat de location.

Article 15 – Transfert de service

La présente location étant consentie à la Mission Locale de la Haute Gironde, il est expressément convenu que le bénéficiaire du bail pourra être transféré, à tout moment, à l'un de ses services, à charge par ce dernier d'assumer toutes les obligations du contrat.

Le preneur ne pourra pas sous-louer les locaux objets du présent bail.

Article 16 – Résiliation

Dans le cas où, pour quelque cause que ce soit et notamment par suite de suppression, transfert, fusion, regroupement de services, le preneur n'aurait plus l'utilisation des locaux loués, le présent bail serait résilié à la volonté seule du preneur, à charge pour lui de prévenir le propriétaire par lettre recommandée en accusé réception, **trois mois à l'avance**, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

En cas de résiliation du preneur, il appartient à la Mission Locale de la Haute Gironde d'opérer cette résiliation sur demande écrite du service gestionnaire.

La résiliation interviendra de plein droit en cas d'infraction à l'une des obligations mises à la charge du preneur par l'un des articles du bail, après mise en demeure par le bailleur effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet après quinze jours.

Article 17 – Renouvellement du bail

À défaut de congé notifié et lorsqu'elle sera arrivée à son terme, soit le **31 mars 2026**, la poursuite de la location devra être expressément constatée par des baux écrits successifs.

Il est entendu que les investissements effectués par le preneur, à ses frais, au cours du bail, ne seront pas pris en considération dans l'évaluation de la valeur locative.

Article 18 – Transfert de propriété des immeubles loués

En cas de cession ou de vente de l'immeuble ou de décès du Bailleur, les cessionnaires, acquéreurs ou héritiers seront tenus de maintenir les clauses et conditions stipulées dans le bail.

Article 19 – Coordonnées en cas d'urgence ou d'intervention

En cas d'urgence ou d'intervention du ressort du Bailleur, le gestionnaire du bien loué pourra joindre :

- **Nom** : GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTE DE COMMUNES
- **Adresse** : 365 avenue BOUCICAUT, 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC
- **Tél** : 05 57 43 96 37

Article 20 – Règlement des litiges

Pour tous les litiges qui pourraient provenir de l'exécution du présent bail conformément à l'article R. 4111-11 du code général de la propriété des personnes publiques, la Direction de l'immobilier de l'État est compétente pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat.

L'agent judiciaire de l'État est compétent si ladite exécution tend à faire déclarer l'État créancier ou débiteur de somme d'argent.

Pour les litiges qui pourraient survenir à tout autre titre, notamment ceux relatifs à l'exécution pure et simple d'une clause du contrat, le service occupant est seul compétent.

Dès lors, que le présent bail est régi par les dispositions du Code civil, les éventuels litiges seront du ressort exclusifs de la juridiction de l'ordre judiciaire territorialement compétente.

Article 21 – Frais - Élection de domicile

Chacune des Parties supportera les frais et honoraires de tous leurs conseils, intervenus à l'occasion de la négociation et/ou de la rédaction des présentes.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le Bailleur en son domicile sus-indiqué;
- Pour le Preneur : Madame la Présidente de la Mission Locale de la haute Gironde en son bureau.

Elles s'obligent à notifier à la partie cocontractante toute modification du domicile ou du siège social. A défaut, la notification faite au dernier domicile ou siège social connu sera réputée valablement délivrée.

Conclusion de l'acte

Le présent bail est établi en deux exemplaires, dont un à destination de la Mission Locale de la Haute Gironde, et un à destination du bailleur.

Dont acte fait sur HUIT (8) pages à SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC,

Le Bailleur,

Le Preneur,

Annexes paraphées et/ou signées :

Annexe 1 : Dossier de diagnostics techniques

Annexe 2 : Plan cadastral

Annexe 3 : Pouvoirs des personnes habilitées à signer le bailleur

Annexe 4 : Règles de vie au sein de la Maison des Services Publics

Annexe 5 : RIB