



Mairie d'AUBY
Renouvellement du bail commercial pour la location
du 12 Général de Gaulle à La Poste
Décision n° 2024/136/URBA

Publié le 4 septembre 2024

Vu l'article L 2122.22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 juin 2020, l'autorisant à exercer les compétences énumérées dans le cadre de l'article précité, en particulier de décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

Considérant l'échéance le 31 mars 2022 du 1^{er} renouvellement du bail commercial pour la location, par la Commune d'Auby à La Poste, de l'immeuble sis 12 rue du Général de Gaulle à Auby ;

Considérant le partage de la cour arrière, précédemment réservée à La Poste, avec la Police Municipale dont les nouveaux locaux sont dans l'immeuble mitoyen du 10 rue du Général de Gaulle ;

Considérant que dans le cadre de ce partage, La Poste fournira des badges pour l'utilisation du portail coulissant de la cour aux agents de la Police Municipale ;

Le Maire,

Décide,

De poursuivre la location à La Poste via le renouvellement du bail commercial, de l'immeuble sis 12 rue du Général de Gaulle à Auby, avec les caractéristiques suivantes :

- La location a pour destination l'exercice des activités de La Poste ;
- La location comprend :
 - le bâtiment (dont les superficies sont d'environ : 131 m² pour le rez-de-chaussée, 146 m² pour l'étage et 24 m² pour le « garage ») ;
 - la cour arrière partagée avec la Police Municipale ;
- La location a une durée de 9 ans et prend effet à compter du 1^{er} avril 2024 ;
- Le contrat est soumis aux règles applicables aux baux commerciaux ;
- Le locataire pourra donner congé à l'occasion de chaque fenêtre triennale en respectant un délai de préavis de 6 mois ;
- Le loyer annuel est fixé à 33 000 € (trente-trois mille euros). Le montant de cette recette sera inscrit au budget de l'exercice concerné, nature, fonction et destination correspondante ;
- Le locataire s'acquittera de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Le loyer sera révisé, sur la base de l'indice des loyers commerciaux ;

AUBY, le 27/08/2024
Christophe CHARLES, Maire d'Auby

Acte de Renouvellement de Bail Commercial

Entre les soussignés :

LA COMMUNE D'AUBY, représentée par son Maire **Monsieur Christophe CHARLES**, agissant en vertu de la délibération du 16 juin 2020 l'autorisant à exercer les compétences énumérées dans le cadre de l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, en particulier de décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée le **Bailleur** d'une part,

Et

LA POSTE, société anonyme au capital de 5 857 785 892 € dont le siège est à 75015 Paris, 9 rue du Colonel Pierre Avia, R.C.S. 356 000 000 Paris B, représentée par **POSTE IMMO**, société anonyme au capital de 1 471 158 000 €, dont le siège social est à 75014 Paris, 111 boulevard Brune, R.C.S. 428 579 130 Paris, en vertu du mandat de gestion patrimoniale n° 5 en date du 1er février 2011, inscrite au registre des mandats de Poste Immo conformément à l'article 65 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972, elle-même représentée **Monsieur Daniel IDIART**, Directeur Régional Nord-Ouest, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée le **Preneur** d'autre part.

Déclaration sur la capacité des Parties

Les Parties déclarent que les indications portées aux présentes, concernant leur identité sont parfaitement exactes.

Le Bailleur déclare qu'il a la libre disposition des locaux loués, qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installations compris dans les locaux loués.

Il a été rappelé ce qui suit :

Par acte sous seing privé en date du 18 janvier 1995, la Société d'Economie Mixte du Douaisis a fait bail et donné à loyer au Preneur les locaux sis à Auby ci-après désignés à compter du 1^{er} janvier 1995 pour une durée de 9 années.

Par suite du rachat des locaux par la Mairie d'Auby, les parties ont convenu de renouveler le bail initial à effet du 1^{er} avril 2013 pour une durée de 9 années, bail qui s'est ensuite poursuivi par tacite prolongation depuis son échéance du 31 mars 2022.

Les Locaux Loués pour environ 278 m² se composent d'un rez-de-chaussée de 131 m² à usage de commerce et bureaux, d'un étage de 146 m² à usage de bureaux et d'un garage de 24 m², le tout sis 12 rue du Général De Gaulle à 59950 Auby.

Le loyer annuel hors charges, non soumis à TVA, valorisé lors de l'indexation du 01/04/2024 à 37 069,41 €, est versé par termes trimestriels à échoir sur l'IBAN FR24 3000 1003 4535 9400 0000 023 du SGC Douai.

Pour les services de la Police Municipale, voisins des locaux loués, le Bailleur a sollicité le Preneur afin de partager la cour qui lui était précédemment réservée en y requérant trois places de stationnement, en créant un accès direct sécurisé au travers du mur mitoyen.

Concomitamment au partage d'occupations, les Parties ont convenu de modifier les conditions financières du bail et de procéder à son renouvellement.
Les parties se sont rapprochées pour conclure le présent acte de renouvellement.

Ceci rappelé, il a été convenu ce qui suit :

Le présent acte a pour objet de constater le renouvellement du bail commercial mentionné ci-dessus puis de compléter ou modifier les clauses et conditions jusqu'ici convenues par les Parties, par les dispositions suivantes :

Article 1 : Renouvellement du Bail Commercial

1.1 Le Bailleur et le Preneur sont d'accord sur le renouvellement du bail commercial au bénéfice du Preneur portant sur les locaux désignés comme suit :

Adresse : **12 rue du Général De Gaulle**

Commune : **AUBY**

Code Postal : **59950**

Libellé : **AUBY BPIO – 590281**

1.2 Ce renouvellement est convenu à effet du **01/04/2024** pour une durée de 9 ans.

Le Preneur aura la faculté de sortir de manière anticipée à l'occasion de chaque fenêtre triennale, sous réserve d'un préavis de 6 (six) mois.

1.3 Les parties conviennent du montant annuel du loyer hors charges hors taxes, fixé à **33 000 €** (trente-trois mille euros) valeur avril 2024.

Le loyer n'est pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

Article 2 : Indexation annuelle et automatique

Le loyer sera indexé, automatiquement et chaque année à la date anniversaire du bail, aux mêmes conditions que celles du bail expiré, sauf les adaptations suivantes résultant de l'évolution législative :

- L'indexation automatique et annuelle sera appliquée en conformité avec les dispositions de l'article L.112-2 du code monétaire et financier.
- Le loyer sera indexé automatiquement, de plein droit et sans notification préalable, annuellement à la date anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice trimestriel des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.
- L'indice de base sera l'ILC du 3^{ème} trimestre 2023 (133,66).
- La prochaine indexation automatique du 01/04/2025 comparera l'ILC T3 2023 à l'ILC T3 2024 à paraître (décembre 2024).

Article 3 : Locaux Loués

La cour, précédemment réservée à l'usage exclusif du Preneur, sera partagée avec les services de la **Police Municipale** à compter de la date d'effet des présentes, selon les conditions suivantes :

- La Police Municipale disposera de trois emplacements de parking matérialisés au sol par les soins du Bailleur, selon le plan ci-après annexé. **Il est précisé que tout stationnement en-dehors des marquages au sol sera prohibé, de manière à ne pas entraver la libre circulation du véhicule blindé à l'intérieur de la cour.**

- Le Preneur mettra à la disposition de La Police Municipale, trois badges d'accès permettant la mise en œuvre à distance du portail coulissant clôturant la cour donnant accès rue Jules Ferry. Il est ici précisé que, nonobstant la mise à disposition, la maintenance de cet équipement reste à la charge de La Poste.
- Une porte blindée créée dans le mur mitoyen de la cour, à l'usage de La Police Municipale et à l'entretien-maintenance de la Commune, permettra aux personnels des deux entités de circuler librement au sein de la cour, en bonne entente et bonne intelligence. Elle permettra également le passage des poubelles de La Police Municipale.

Article 4 : Etat des lieux

En cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux loués, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux.

L'état des lieux ainsi réalisé sera conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il sera établi par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Lors d'une mutation, il sera établi à frais partagés entre le cédant et le cessionnaire.

Article 5 : Etat des travaux (Pinel)

En application de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le Bailleur remet en annexe, pour l'information du Preneur :

- 1° Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur ou la copropriété envisage de réaliser dans les trois années à venir ainsi que le budget prévisionnel de ces travaux.
- 2° Un état récapitulatif chiffré des travaux réalisés par le Bailleur ou la copropriété au cours des trois années écoulées.

Un nouvel état prévisionnel de travaux futurs et leur budget prévisionnel ainsi qu'un nouvel état chiffré des travaux réalisés conformes aux annexes ci-dessus visées, seront remis au Preneur en cours de Bail, à l'expiration de chaque période triennale et conformément à l'article R. 145-37 du code de commerce.

Article 6 : Liste des catégories de charges liées au bail et répartition Bailleur Preneur

Demeure annexé au présent renouvellement, l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce.

En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux lui incombant au titre des catégories visées ci-après ainsi que de toute modification de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre Bailleur et Preneur.

Article 7 : Etat des risques

Un état des risques en date du 06/06/2024 fondé sur les informations mises à la disposition du public par le préfet est annexé aux présentes.

Y sont indiqués :

- La cartographie du ou des risques existants sur la commune avec la localisation du bien concerné sur le plan cadastral,
- La liste des arrêtés de catastrophes naturelles de la commune.

Le Preneur reconnaît avoir reçu toutes ces explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et de ces prescriptions.

En application de l'article L. 125-5 IV du code de l'environnement, le Bailleur déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble, celui-ci n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances.

Article 8 : Amiante

Un diagnostic amiante réalisé en 2006 révélait la présence d'amiante dans les tôles en fibrociment du garage à vélos. Un diagnostic de son état de conservation réalisé à la charge du bailleur est annexé aux présentes.

Article 9 : Performance Energétique

Conformément à l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, un Diagnostic de Performance Energétique est annexé au présent contrat.

Les autres clauses et conditions du bail expiré, qui ne sont pas modifiées par ce qui précède, sont applicables au présent bail renouvelé.

Fait et signé à Aubry, le

Le Bailleur

Monsieur Christophe CHARLES

Le Preneur

Monsieur Daniel IDIART

Liste des Annexes

Annexe I : Bail commercial 2013 objet du présent renouvellement

Annexe II : PV de délibération du conseil municipal

Annexe III : Etat des travaux réalisés ces 3 dernières années, à réaliser ces 3 prochaines années

Annexe IV : Inventaire précis et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances liés au bail

Annexe V : Etat des risques en date du 06/06/2024

Annexe VI : Diagnostic amiante (garage à vélo)

Annexe VII : Diagnostic de performance énergétique (à réaliser)