

**Communauté de Communes du Châtillonnais en Berry**  
**Compte rendu du conseil communautaire n° 05**  
**Du 14 novembre 2016.**

L'an deux mille seize, quatorze novembre, à vingt heures trente, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de CHATILLON-sur-INDRE (INDRE), dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à CHATILLON SUR INDRE, sous la présidence de Monsieur Michel HETROY.

Date de la convocation : 4 novembre 2016

**Etaient présents :** Michel HETROY, Marc ROUFFY, Jean-Marie BONAC, Chantal RAIGNAULT, Michel BRAUD, Alain JACQUET, Françoise FAUCHON-VERDIER, Pierre VERON, Philippe ALIZON, Thierry BEIGNEUX, Alain BONAC, Alain BOURGOGNON, Nelly BREMOND, Marie-Christine CHARPENTIER, Patrice COSSON, Jean-Claude CRÉPIN, Patrick DEVILLERS, Christiane GAULTIER, Bernard HOLLANDE, Jean-Louis MEUNIER, Gérard NICAUD, Muriel TOURNOIS.

**Avaient donné pouvoir :**

Williams LAUERIERE, PV à Muriel TOURNOIS

Michel MARTEAU, PV à Pierre VERON

Alain BERNIER, PV à Marc ROUFFY

Evelyne BOURGOGNON, PV à Gérard NICAUD

Marie JOLY, PV à Patrice COSSON

Jean-Louis RICHARD, PV à Nelly BREMOND

**Absente excusée :**

Sylvie GALLIEN.

**Absentes :**

Marie DAGUISÉ, Joëlle DEPONT, Catherine MOREAU.

**Secrétaire de séance : Madame Françoise FAUCHON- VERDIER**

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Nombre de membres en exercice :           | 32                               |
| Quorum :                                  | 17 membres présents physiquement |
| Nombre de membres présents physiquement : | 22                               |
| Nombre de pouvoirs :                      | 6                                |
| Nombre de votants :                       | 28                               |

## **I. ATELIERS RELAIS : LANCEMENT DE LA CONSULTATION DES ENTREPRISES.**

Monsieur le Président rappelle au Conseil Communautaire que le cabinet d'architectes ARC A3 Sud Touraine a été retenu en date du 16 juin dernier pour la mission de maîtrise d'œuvre concernant la construction de 2 ateliers relais sur le territoire de la Communauté de Communes. Le montant de ses honoraires s'élève à 41 800,00 € HT, soit 50 160,00 € TTC.

Le montant prévisionnel des travaux, hors travaux de branchement de réseaux, est estimé à 266 000,00 € HT soit 319 200,00 € TTC pour la construction d'un atelier. (cf. estimatif suivant APS du 5 août 2016), auquel il faut ajouter le montant des missions de contrôle technique et de coordination SPS.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

**AUTORISE** le Président à lancer la procédure de consultation des entreprises pour ces travaux ;

**DONNE** tous pouvoirs au Président ou au Vice-Président en charge du développement économique pour la signature des documents afférents à ce dossier.

## **II. ATELIERS RELAIS : FIXATION DU LOYER ET PROJET DE BAIL PRÉCAIRE.**

La Communauté de Communes envisage la création de deux ateliers relais d'une surface totale de 310 m<sup>2</sup> par atelier comprenant une partie accueil-vestiaire (60 m<sup>2</sup>) et un espace atelier (250 m<sup>2</sup>). Ces bâtiments seront respectivement construits aux Sables de Beauregard à Châtillon sur Indre, sur la parcelle cadastrée AC 225 P et sur la zone artisanale de la Vallée de Marteau à Clion-sur-Indre, sur la parcelle ZN 211P.

Ces bâtiments comprendront un atelier, une zone d'accueil, un secrétariat, une salle de réunion et une zone mezzanine de petit stockage.

Monsieur le Président informe le Conseil Communautaire qu'une entreprise est très intéressée par la location du premier atelier et que les demandes de permis de construire ont été déposées le 7 novembre dernier.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

- Vu l'Avis des Domaines en date du 14 avril 2016, annexé à la présente délibération (annexe 1) ;

## Annexe N° 1 à la délibération n° 02

Du 14 novembre 2016

DIRECTION GENERALE DES FINANCES  
PUBLIQUES

7309-LOC  
(06-2002)

*Liberté • Egalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES  
FINANCES PUBLIQUES DE L'INDRE



France  
Domaines  
10 rue Albert 1<sup>er</sup>  
BP 595  
36 019 CHATEAUROUX CEDEX  
Tél. : 02-54-60-34-51  
Réception sur rendez vous

### AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE

Décret n° 86-455 du 14 mars 1986  
Article R.3 du Code du domaine de l'Etat  
Loi 2001-1168 du 11 décembre 2001

N° ~~2016-0450143~~

Enquêteur : Guy HUGONNENC  
Courriel : guy.hugonnenc@dgfip.finances.gouv.fr

#### Mise en location.

1. Service consultant : La Communauté de communes du Châtillonnais en Berry.

2. Date de la consultation : Courriel reçu le 25 mars 2016.

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :

Dans le cadre d'un projet de mise en location, demande d'évaluation de la valeur locative, d'un futur atelier relais sis dans la zone industrielle de CHATILLON-SUR-INDRE, à édifier sur la parcelle cadastrée section AC n° 225, d'une contenance de 14 409 m<sup>2</sup>.

4. Propriétaire présumé : La Communauté de communes du Châtillonnais en Berry.

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

#### Commune de CHATILLON-SUR-INDRE

##### Description :

Selon les indications communiqués par le consultant, il s'agira d'un atelier dont la construction permettra d'accueillir des activités en correspondance avec la zone d'activité. Le bâtiment sera implanté de manière à limiter les coûts des infrastructures et de façon à permettre une éventuelle extension.

La parcelle de superficie d'une superficie suffisante, pourra faire l'objet de division pour recevoir des bâtiments relais supplémentaires.

À  
MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS

Caractéristiques du futur bâtiment :

- **Un espace approximatif de 50 m<sup>2</sup>** comprenant : Une partie accueil, constituée d'un bureau fermé permettant de recevoir en toute sécurité du public et d'archiver des données et du petit matériel ainsi que du matériel informatique. Celui-ci sera équipé de toutes les alimentations en téléphonie (voir haut débit) et en informatique ; d'une salle de réunion-détente avec un coin rangement, susceptible de faciliter si besoin les activités bureautiques. Il sera équipé également en téléphonie et en informatique, ainsi que d'un coin « Kichnet » ; d'un vestiaire avec cabine (s) non personnalisée (s) pour permettre à toute personne, homme ou femme, de se changer, d'un sanitaire indépendant avec lavabos et WC accessible (s) dont un dédié au personne à mobilité réduite.

- **La surface restante de 110 m<sup>2</sup>** sera occupée par la partie atelier proprement dite :

Cette partie sera de hauteur sous charpente suffisante (7 m environ) et équipée d'ouvertures adaptées aux activités professionnelles (notamment de portes sectionnelles électriques ou manuelles à treuil), étanches, de largeur et de hauteur suffisantes pour permettre le passage des fourgons ou des poids-lourd. Cet espace sera réalisé en **bardage double-peau** de manière à offrir une surface de travail tempérée et afin de recevoir des activités de petites productions ou nécessitant de la précision.

- L'existence d'une mezzanine (dans la partie atelier ou éventuellement au-dessus du bloc bureaux-vestiaires-sanitaires) permettra les stockages de fournitures diverses. Le bâtiment comprendra les différents équipements de désenfumage, de sécurité et d'éclairage..

La réalisation de l'atelier-relais comprendra également la mise en œuvre liée aux infrastructures, notamment aux VRD tels que chaussées avec espace de manœuvre et une aire de stationnement (4 places minimum à confirmer lors des études), clôtures d'enceinte et barrière d'accès coulissante de largeur suffisante. Raccordements aux réseaux.

5a. Utilisation actuelle – Environnement – Autres éléments de plus-value ou de moins-value – Appréciation d'ensemble :

Bien neuf.

9. Valeur locative proposée :

Compte tenu du marché local et des caractéristiques du bien, la valeur locative de cet atelier avec partie bureau d'une surface utile d'environ 160 m<sup>2</sup>, à édifier sur la parcelle AC n° 225 sise rue des Sables de Beauregard » à CHATILLON-SUR-INDRE, peut être estimée entre **400 € HT** et **440 € HT\*** par mois soit entre **4 800 € HT** et **5 280 € HT\***.

\* En cas de bail précaire, un abattement de 15% pourra être pratiqué sur ces valeurs.

13. Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur locative actuelle. Une nouvelle consultation de France domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

A Châteauroux, le 14 avril 2016

*Pour le Directeur départemental  
des finances publiques  
et par Délégation  
l'inspecteur des domaines*



Guy HUGONNENC

**APPROUVE** la location des ateliers relais ;

**FIXE** le montant prévisionnel du loyer à 500,00 € HT (600,00 € TTC) par mois, soit 6 000,00 € HT (7 200 € TTC) par an, par atelier.

Monsieur le Président précise que le montant du loyer sera réajusté en fonction du coût final des travaux.

**ACCEPTTE** de conclure un bail précaire dès l'achèvement des travaux dont un projet est annexé à la présente délibération (annexe 2) ;

**DONNE** tous pouvoirs au Président ou au Vice-Président en charge du développement économique pour le suivi, la signature de tous documents relatifs à ces dossiers, ainsi que pour la signature des baux à intervenir.

**Annexe N° 2 à la délibération n° 02**  
**Du 14 novembre 2016**

Projet de  
**BAIL PRECAIRE**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**  
**Du CHATILLONNAIS EN BERRY**

et

XXXXXXXXXXXXXXXX

Entre les soussignés

La Communauté de Communes du Châtillonnais en Berry, créée par arrêté préfectoral n° 2012355-0003 du 20 décembre 2012, dont le siège social est à CHATILLON-sur-INDRE, 1 rue Maurice Davailon

Représentée par son Président, Monsieur Michel HETROY, habilité à signer par une délibération en date du 14 novembre 2016,

D'une part,

Ci-après dénommée « le Bailleur »

ET

....., entreprise de ....., dont le siège social est actuellement....., immatriculée au Registre du Commerce de Châteauroux sous le numéro .....

Représentée par son responsable .....

D'autre part

Ci-après dénommée « le Preneur ».

**IL A ETE CONCLU ET ARRETE CE QUI SUIIT :**

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

## **I - DESIGNATION**

Les locaux loués sont les suivants :

- un bâtiment industriel d'une superficie de 347.87m<sup>2</sup> (atelier relais N°1) et situé sur la parcelle cadastrée AC 225 p lieu-dit « ZAC des Sables de Beaugard » Commune de Châtillon-sur-Indre.
- un bâtiment industriel d'une superficie de 347.87m<sup>2</sup> (atelier relais N°2) et situé sur la parcelle cadastrée ZN 211 p lieu-dit « ZA de la Vallée de Marteau » Commune de Clion-sur-Indre.

Ces bâtiments sont composés de :

- un atelier
- une zone d'accueil
- un secrétariat
- un bureau et une salle de réunions
- une zone mezzanine de petit stockage.

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés par le Bail.

Le Preneur a la possibilité de compléter, à ses frais, l'équipement matériel et mobilier de son local privatif;

Le preneur prendra les lieux en l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus remis à neuf.

## **II - TEXTES APPLICABLES**

Le preneur déclare être parfaitement informé que la présente Convention n'est soumise, dans aucune de ses dispositions, au Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953. Il reconnaît qu'en conséquence, il ne peut bénéficier ni du droit au renouvellement des présentes, ni d'aucune indemnité, non plus que de la faculté d'adjoindre aux activités mentionnées à l'article VIII ci-dessous, des activités connexes ou complémentaires, le tout même à défaut de dénonciation par le bailleur pour le terme convenu.

## **III - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

Le Preneur fait siennes toutes démarches visant à obtenir une autorisation administrative qui serait nécessaire à l'exercice de son droit de jouissance, sans pouvoir plus amplement inquiéter le Bailleur.

#### **IV - REGLES DE POLICE**

Le Preneur se conforme aux règlements en vigueur en ce qui concerne notamment l'environnement, la voirie, l'hygiène, les conditions de travail, de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

#### **V - DUREE**

Le présent Bail est conclu à titre précaire et accepté pour une durée de 35 mois, qui commencera à courir le ..... et se terminera le ..... ; il n'est pas renouvelable. Congé est d'ores et déjà donné au Preneur pour le terme convenu.

#### **VI - RESILIATION AMIABLE**

Chaque partie pourra à tout instant et comme bon lui semble, mettre fin prématurément à la présente Convention, à condition toutefois d'en avertir l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception, moyennant un préavis de **3 mois pour le Preneur, et de 6 mois pour le Bailleur.**

#### **VII - DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les lieux loués sont destinés exclusivement par le preneur à l'usage de :

- .....

Conformément à son objet social.

Le Bailleur déclare que cet objet est conforme à l'affectation des locaux.

Le Preneur s'engage à ne pas générer de nuisances qui pourraient gêner les autres occupants de l'immeuble ou du voisinage, telles que : bruits, odeurs, émanations.

#### **VIII - ENSEIGNE**

Le Preneur s'engage à ne pas apposer d'enseigne, plaque, inscription sur les portes, fenêtres, murs extérieurs, parties communes, sans l'accord préalable écrit du Bailleur, qui précisera notamment les conditions d'apposition.



## **IX - LOYER**

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel fixé à € H.T (.....euros) soit € T.T.C, à compter de la date d'entrée prévue à l'Article VI.

Le Bailleur déclare opter pour l'assujettissement volontaire des loyers à la T.V.A.

Le loyer est payable sur facture, le 1er de chaque mois, conformément à l'article 1728, 2° du Code Civil, par chèque ou virement sur un compte bancaire indiqué par le Bailleur, et majoré de la T.V.A en vigueur.

## **X - INDEXATION CONVENTIONNELLE**

Le loyer sera révisé après le 12ème mois, proportionnellement aux variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, ou à défaut, de l'indice qui lui serait substitué. L'indice servant de base est le dernier indice connu à la date de signature du présent contrat à savoir le ..... (indice = .....).

## **XI - DEPOT DE GARANTIE**

Le dépôt de garantie, payable à la signature du présent Bail, est fixé à € T.T.C (.... euros). Il sera restitué au plus tard deux mois après le départ du Preneur, sans intérêt, et déduction faite des charges et travaux restant dus.

## **XII - EXPLOITATION COMMERCIALE**

### ***12.1 Garnissement***

Le Preneur s'engage à tenir les lieux loués constamment garnis de meubles, matériel et marchandises de valeur suffisante pour répondre à tout moment de l'exécution des clauses et charges découlant du présent Bail.

## **XIII - ENTRETIEN - REPARATIONS - TRAVAUX**

### ***13.1 - Etat des lieux***

L'occupant reconnaît que l'état des locaux, désignés à l'article 1, qui lui sont mis à disposition est conforme à l'état des lieux ci-annexé et qui a été dressé contradictoirement par les parties. Il s'engage à les restituer à la Communauté de Communes du Châtillonnais en Berry au terme du présent contrat en bon état d'entretien locatif.

### ***13.2 - Energie***

L'atelier est raccordé à un compteur électrique. Le preneur fera son affaire d'une ouverture de ligne électrique, téléphonique auprès du fournisseur de son choix.

### ***13.3 - Entretien - Réparations***

Le Preneur s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du Bail, en effectuant, le cas échéant, tous les travaux de menu entretien nécessaires, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance en parfait état d'entretien (à l'exception des grosses réparations, au sens de l'article 606 du Code Civil).

Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement mis à sa charge, le Bailleur entreprenne ces travaux, le Preneur s'engageant à en rembourser le coût effectif.

Le Preneur devra entretenir les revêtements de sol et muraux en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements.

### ***13.4 - Travaux d'aménagement***

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun travaux risquant d'affecter la solidité de l'immeuble, ni aucun changement de distribution ou démolition, sans l'accord exprès du Bailleur et sous la surveillance de l'architecte de celui-ci.

Tous embellissements, améliorations, réparations, travaux quelconques effectués par le Preneur dans les lieux loués accèderont, de plein droit et sans formalité, au Bailleur en fin de Bail sans indemnité d'aucune sorte.

Cependant, le Bailleur sera libre d'exiger s'il le désire et sans indemnisation de sa part, que les locaux soient remis en fin d'occupation en leur état primitif par le Preneur et aux frais de celui-ci.

### ***13.5 - Information du Bailleur***

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toutes réparations, dégradations ou dégradations qui se produiraient dans les lieux loués, sous peine d'être responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

### ***13.6 - Travaux faits par le Bailleur***

Le Bailleur se réserve expressément le droit d'effectuer pendant le cours du Bail, toutes

réparations ou tous travaux qu'il jugerait nécessaires ou utiles de faire, et le Preneur ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer, alors même que ceux-ci excéderaient quarante jours.

#### **XIV - IMPOTS - TAXES - CHARGES**

##### ***14.1 - Impôts et taxes***

Le Preneur s'engage à satisfaire à tous impôt, contributions et charges afférentes à l'usage des locaux et auxquelles un Preneur est ordinairement tenu.

Le Preneur s'engage en outre à s'acquitter des contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle et tous impôts et taxes auxquels il est assujetti personnellement.

#### **XV - CESSION SOUS-LOCATION**

Il est interdit au Preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués,
- de sous-louer en tout ou partie
- de céder son droit au présent Bail

#### **XVI - VISITES ET RESTITUTION DES LIEUX**

Dans les trois mois précédant le terme du présent Bail, le Preneur s'engage à laisser le Bailleur et ses représentants, à charge pour ces derniers (sauf urgence) de prévenir le Preneur à l'avance, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location, de leur vente, ou d'occupation pour ses propres besoins.

#### **XVII - RESPONSABILITE - RECOURS**

**17.1** - Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- a) En cas d'acte criminel ou délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou ses dépendances.
- b) En cas d'interruption, même prolongée, et qu'elle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage.
- c) En cas de dégâts causés aux lieux loués ou en cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute des tiers.
- d) En cas d'inondation.

**17.2** - Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur :

Le présent Bail serait résilié de plein droit et sans indemnité, en cas de destruction totale.

Le Preneur pourrait, suivant les circonstances, demander ou une diminution de prix, ou la résiliation du Bail, ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent, en cas de destruction partielle.

## **XVIII - ASSURANCES**

**18.1** - Les biens immobiliers et mobiliers, ainsi que les responsabilités locatives devront être assurés auprès de compagnies notoirement solvables, pour des montants suffisants, notamment contre les risques d'incendie (et explosion ou foudre ...), de dégât des eaux, de tempêtes (et ouragans ...), d'émeutes (et vandalisme ...) et de bris de glace. Ces garanties s'entendront en valeur de reconstruction pour les immeubles et en valeur à neuf pour les meubles.

### ***18.2 - Garanties assurées par le Preneur***

- ses biens propres et les biens mis à sa disposition,
- ses risques locatifs,
- le recours des voisins et des tiers en raison des dommages causés, notamment par lui-même et/ou ses employés et son matériel d'exploitation.
- la responsabilité civile.

Il devra en justifier à tout moment par la production de la police d'assurance et des dernières quittances de primes régulièrement acquittées.

Le Preneur s'engage à prévenir le Bailleur par lettre recommandée, dans les 48 heures, de tout sinistre intervenu dans les lieux loués.

Le Preneur s'engage à ne pas introduire dans le bâtiment de matières dangereuses et notamment de produits particulièrement inflammables.

Si en raison de l'activité du Preneur ou des marchandises qui font l'objet de son activité, le montant de la prime d'assurance couvrant les risques immobiliers souscrite par le propriétaire des locaux et le montant des primes d'assurances souscrites par le Preneur subissaient une majoration, il devra supporter sur ses derniers le coût desdites majorations.

Le Preneur devra s'assurer contre les risques de vols de manière à ce que le Bailleur ne soit tenu à aucune garantie en cas de vol ou de cambriolage que le bâtiment soit télé-surveillé ou non.

### **18.3 - Garanties assurées par le Bailleur**

- l'ensemble de ses locaux y compris les parties communes et les locaux mis à disposition
- le recours des locataires, des voisins et des tiers.
- la Responsabilité Civile.

## **XIX – DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

### 1) Déclaration concernant l'amiante :

Le Bailleur déclare et garantit que, conformément aux dispositions des articles R.1134-25 et R.1334-28 du Code de la santé publique relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, le bâtiment ne contient pas d'amiante.

### 2) Déclarations sur les risques naturels et technologiques :

Le Bailleur déclare que, conformément aux dispositions des articles L.125-5 et R. 125-26 du Code de l'Environnement :

- L'immeuble donné à bail :
  - N'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques PPRt.
  - N'est pas situé dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.
- L'immeuble donné à bail n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des Assurances.

### 3) Déclaration concernant les termites :

Le Bailleur déclare qu'à ce jour le fonds loué n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 Juin 1999 et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes.

### 4) Déclaration concernant le risque d'exposition au plomb :

Le Bailleur déclare que le fonds n'est pas situé dans une zone à risque d'exposition au plomb. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part de Monsieur le Préfet de l'Indre tendant à l'établissement d'un diagnostic des lieux d'exploitation du fonds en vue de déterminer s'il présente un risque d'accessibilité au plomb pour ses occupants.

## **XX - CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de respect de l'une quelconque des clauses et conditions du présent Bail par le Preneur, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet pendant ce délai, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit et sans qu'il soit besoin de formuler une demande en justice.

## **XXI - FRAIS -ELECTION DE DOMICILE -ENREGISTREMENT -INFORMATION**

- 1) Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.
- 2) Le Preneur s'engage à informer sans délai le Bailleur, de tout changement intervenant dans la situation de la société.
- 3) Pour l'exécution des présentes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués, le Bailleur à son siège social.

## **XXII - DIFFERENTS ET LITIGES**

Si un règlement amiable n'a pu intervenir, les parties contractantes soumettent leurs différends et litiges à l'appréciation des tribunaux de l'Indre.

Fait à Châtillon-sur-Indre, le .....

**En 5 exemplaires originaux**

**Pour le Preneur**

(Précédée de la mention « lu et approuvé, bon pour accord, je déclare être informé que le présent Bail n'est pas soumis au décret n°53-960 du 30 septembre 1953 relatif au statuts des baux commerciaux et reconnais ne pouvoir en aucun cas me prévaloir du bénéfice de la propriété commerciale, du droit au renouvellement du Bail et de tous droits nés de l'application du décret sus-visé »).

**Pour le Bailleur,**

**Le Président,**

**Michel HETROY**

**Caractéristiques du futur bâtiment :**

- Un espace approximatif de 50 m<sup>2</sup> comprenant : Une partie accueil, constituée d'un bureau fermé permettant de recevoir en toute sécurité du public et d'archiver des données et du petit matériel ainsi que du matériel informatique. Celui-ci sera équipé de toutes les alimentations en téléphonie (voir haut débit) et en informatique ; d'une salle de réunion-détente avec un coin rangement, susceptible de faciliter si besoin les activités bureautiques. Il sera équipé également en téléphonie et en informatique, ainsi que d'un coin « Kitchen » ; d'un vestiaire avec cabine (s) non personnalisée (s) pour permettre à toute personne, homme ou femme, de se changer, d'un sanitaire indépendant avec lavabos et WC accessible (s) dont un dédié au personne à mobilité réduite.

- La surface restante de 110 m<sup>2</sup> sera occupée par la partie atelier proprement dite :

Cette partie sera de hauteur sous charpente suffisante (7 m environ) et équipée d'ouvertures adaptées aux activités professionnelles (notamment de portes sectionnelles électriques ou manuelles à treuil), étanches, de largeur et de hauteur suffisantes pour permettre le passage des fourgons ou des poids-lourd. Cet espace sera réalisé en bardage double-peau de manière à offrir une surface de travail tempérée et afin de recevoir des activités de petites productions ou nécessitant de la précision.

- L'existence d'une mezzanine (dans la partie atelier ou éventuellement au-dessus du bloc bureaux-vestiaires-sanitaires) permettra les stockages de fournitures diverses. Le bâtiment comprendra les différents équipements de désenfumage, de sécurité et d'éclairage..

La réalisation de l'atelier-relais comprendra également la mise en œuvre liée aux infrastructures, notamment aux VRD tels que chaussées avec espace de manœuvre et une aire de stationnement (4 places minimum à confirmer lors des études), clôtures d'enceinte et barrière d'accès coulissante de largeur suffisante. Raccordements aux réseaux.

5a. Utilisation actuelle – Environnement – Autres éléments de plus-value ou de moins-value – Appréciation d'ensemble :

Bien neuf.

9. Valeur locative proposée :

Compte tenu du marché local et des caractéristiques du bien, la valeur locative de cet atelier avec partie bureau d'une surface utile d'environ 160 m<sup>2</sup>, à édifier sur la parcelle AC n° 225 sise rue des Sables de Beauregard » à CHATILLON-SUR-INDRE, peut être estimée entre 400 € HT et 440 € HT\* par mois soit entre 4 800 € HT et 5 280 € HT\*.

\* En cas de bail précaire, un abattement de 16% pourra être pratiqué sur ces valeurs.

13. Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur locative actuelle. Une nouvelle consultation de France domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

*L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h15.*

Le Président,



M. HETROY