



DÉCISION DU PRESIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

DP24/130 BAIL DEROGATOIRE ENTRE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY ET LA BGE BERRY TOURAINE

Le Président de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L 5211-2 et L 5211-10,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Vu la Décision de Président DP24/121 en date du 10 septembre 2024 par laquelle la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry a conclu un bail avec l'ANCT (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires) à compter du 31 octobre 2024 pour occuper le local situé au 3 sis au 8 Avenue de la République 18100 VIERZON et appartenant à l'ANCT,

Vu le bail dérogatoire entre la Communauté de communes et la BGE BERRY TOURAINE,

Considérant que la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry dans le cadre de sa compétence développement économique souhaite mettre en place une boutique dite « éphémère » pour répondre aux besoins des porteurs de projet en recherche d'emplacement afin d'expérimenter des activités liées au commerce et à l'artisanat,

Considérant que cette boutique « éphémère » permettra de redynamiser le commerce, de lutter contre la vacance commerciale et de donner l'opportunité à un porteur de projet de s'installer,

Considérant que l'ANCT, par dérogation, autorise la Communauté de communes à sous louer ce local,

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

Considérant que la BGE BERRY TOURAINE a lancé, avec le concours de la BPI, le concept « Le Spot, Pop-Up Store » permettant à des porteurs de projets de pouvoir tester leurs produits en conditions réelles dans une boutique en cœur de ville sur une période de 2 mois,

Considérant que le bail dérogatoire entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la BGE BERRY TOURAINE, est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 500 € HT charges comprises, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois, à compter du 4 novembre 2024 pour se terminer au 31 décembre 2024,

DECIDE

- d'approuver le bail dérogatoire entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la BGE BERRY TOURAINE, pour un loyer mensuel de 500 € HT charges comprises soit 600 € TTC à compter du 4 novembre 2024 jusqu'au 31 décembre 2024, payable d'avance début de chaque mois,
- de signer ou d'autoriser le Vice-Président en charge du Développement économique à signer ledit bail et ses éventuels avenants,
- d'inscrire la recette au budget de l'exercice.

Fait à Vierzon, le 4 novembre 2024

Le Président,



François DUMON

Publication électronique :

04 NOV. 2024

BAIL DEROGATOIRE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON SOLOGNE BERRY, ayant son siège 2 rue Blanche Baron à (18100) Vierzon, identifiée sous le numéro SIRET 200 090 561 00016 et représentée par son Président, Monsieur François DUMON, agissant es qualités et autorisé à la présente par décision DE Président n°DP24/130 en date du 4 novembre 2024, prise en application de la délibération DU Conseil communautaire n° DEL 20/133 en date du 9 juillet 2020 portant délégation d'attributions du Conseil communautaire au Président

Ci-après désignée par les mots « **LE BAILLEUR** »

D'une part,

ET :

L'association BGE BERRY TOURAINE, représentée par Monsieur Philip CHRISTIE, Président, ayant son siège social au 6 Rue Jean Jacques ROUSSEAU – 36000 Châteauroux, immatriculée au Répertoire National des Associations et identifiée sous le numéro de SIRET 502 067 234 00026,

Ci-après désignée par les mots « **LE PRENEUR** »

D'autre part,

Ensemble dénommées par les mots « **Les PARTIES** »

PREAMBULE

Il est exposé ce qui suit :

Il n'est pas toujours évident de se lancer dans la création d'une nouvelle boutique en centre-ville : investir sans savoir quel va être la rentabilité, perdre son statut professionnel, payer plusieurs mois d'avance pour la location de la boutique, l'isolement, ...Et du point de vue des centres villes, le turn over des magasins qui ferment trop vite donne une image négative des perspectives locales.

Le principe du programme consiste à créer un moyen supplémentaire pour favoriser l'expérimentation d'une activité commerciale, artisanale ou de créateur et offrir des conditions propices à favoriser leur bon développement et leur future installation.

Au regard des compétences de la Communauté de Communes, de la situation, en lien avec la dynamique de réhabilitation du centre-ville et du plan Action Cœur de Ville, il a été convenu, de louer ce local commercial vide depuis plus de 2 ans, sur le parcours marchand de Vierzon. Ce local commercial a une destination de boutique éphémère, et sera loué au mois pour que les néo commerçants puissent tester leur activité sur un lieu dédié à cette expérimentation en vue d'une installation future. Les activités éligibles à ce local ne pourront être d'ordre « alimentaire »

Le propriétaire, à savoir le **BAILLEUR** de la Communauté de Communes Vierzon Sologne Berry du local en location au 3 sis 8 avenue de la République, autorise la sous location.

Un bail dérogatoire est ensuite établi entre la Communauté de communes Vierzon Sologne Berry **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.

En contrepartie, celui-ci s'engage sur une charte d'engagement réciproque avec la Communauté de communes Vierzon Sologne Berry **BAILLEUR** (horaires d'ouverture, services à la clientèle, implication locale...), le but étant de lui permettre de tester son concept, suivant ses besoins, en se confrontant à la réalité du marché et en apprenant son métier de commerçant ou d'artisan.

Le loyer proposé au futur commerçant ou artisan, **PRENEUR**, est fixé à 500€HT par mois.

Article 1 : OBJET

Le **BAILLEUR** donne par les présentes, à bail commercial dérogatoire, au **PRENEUR** qui l'accepte, selon les modalités ci-après énoncées, un local ci-après désigné, conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et à l'article L145-5 du Code de commerce, en application des trois conditions légales prévues à cet effet, à savoir : la durée du bail sera limitée à deux années non reconductibles, le bail sera conclu lors d'une première entrée du **PRENEUR** dans les lieux, les **PARTIES** expriment par les présentes leur volonté manifeste de ne pas être soumises aux statuts des baux commerciaux tel que prévu au chapitre V du Code de commerce.

Article 2 : DESIGNATION

Le présent bail est conclu pour le local 3 sis 8 avenue de la République 18100 VIERZON.

Ledit local est pris à bail tel qu'il existe, dans son état actuel, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le **PRENEUR** déclarant le parfaitement connaître.

Article 3 : ETAT DES LIEUX ET RESTITUTION DES LOCAUX

Le **PRENEUR** a pris les locaux loués dans l'état où ils se trouvaient au moment de l'entrée dans les lieux, qu'il déclare bien connaître sans pouvoir exiger aucune réparation pendant la durée du présent bail. Un état des lieux contradictoire a été dressé lors de cette prise de possession. Un nouvel état des lieux contradictoire sera établi le jour de la sortie du **PRENEUR**, en même temps que seront remises les clés des locaux, et ce, pour la restitution des locaux.

Article 4 : DESTINATION

Le **PRENEUR** aura la charge d'utiliser les lieux loués à l'usage exclusif de boutique éphémère et à son usage exclusif.

Article 5 : DUREE ET DENONCIATION

Le présent bail dérogatoire est consenti et accepté pour une durée de 2 mois, non renouvelable, qui commencera à courir le 4 novembre 2024, pour se terminer au plus tard le 31 décembre 2024 .

Article 6 : RESILIATION

Le présent bail non soumis aux statuts des baux commerciaux ne prévoit pas de clause résolutoire au titre de l'article L.145-41 du Code de commerce.

Le **BAILLEUR** pourra toutefois résilier le présent bail de plein au droit en cas de manquement du **PRENEUR** à ses obligations contractuelles au titre des articles 1184 et 1741 du Code civil.

au terme duquel le **PRENEUR** sera réputé avoir quitté les lieux, selon les modalités prévues au présent bail.

Article 7 : PRIX ET CONDITIONS DE REGLEMENT

Le présent bail dérogatoire est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel forfaitaire de 500 euros HT, payable à terme échu, hors charges, que le **PRENEUR** s'oblige à régler par chèque au **BAILLEUR**, à l'ordre du Trésor Public.

Article 8 : INDEXATION CONVENTIONNELLE

Celle-ci est sans objet compte-tenu de la durée d'occupation.

Article 9 : DEPOT DE GARANTIE

Celui-ci est sans objet, compte tenu du principe du programme expérimental « boutique éphémère ».

Article 10 : CONDITIONS

Le présent bail dérogatoire est établi et accepté aux conditions suivantes que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter, sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages intérêts :

Article 10-1 : GARNISSEMENT :

Le **PRENEUR** garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du présent bail, de matériel, de marchandises et objets mobiliers en qualité et valeur suffisante pour répondre au paiement du loyer et de l'exécution des conditions du présent bail.

Article 10-2 : ENTRETIEN

Le **PRENEUR** aura la charge des réparations locatives et d'entretien.

Pendant la durée du bail, le **PRENEUR** devra maintenir les lieux en bon état de réparation ainsi que les rendre dans ledit état à l'expiration du bail.

Les réparations locatives s'entendent de toutes les menues réparations du local, le **PRENEUR** ayant l'obligation d'entretenir, remplacer tout équipement, installation de quelle que nature que ce soit y compris fermetures, serrures de fenêtres, portes, volets, glaces, vitres, revêtements de sol, etc ..., les obligations qui vont être décrites ci-après à la charge du **BAILLEUR** ne pouvant concerner que la toiture et les gros murs.

Le **PRENEUR** devra immédiatement aviser le **BAILLEUR** de tous travaux et réparations qui lui incomberaient à défaut par lui d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Les **PARTIES** entendent ainsi contractuellement se rapporter aux dispositions du décret n° 87-712 du 26 août 1987, pris en application de la loi n° 86 -1290 du 23 décembre 1986, tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et relatif aux réparations locatives applicables en matière de locaux à usage d'habitation.

Article 10-3 : REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le **PRENEUR** souffrira quelques gênes que lui causeraient toute les grosses réparations, reconstructions, travaux quelconques qui deviendraient utiles ou nécessaires, et qui seraient effectués dans l'immeuble par le **BAILLEUR**, sans pouvoir demander aucune indemnité, ni diminution de loyer quelle que soient l'importance et la durée de ceux-ci, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que cette durée excéderait 21 jours.

Le **PRENEUR** devra déposer à ses frais et sans délai tout aménagement ainsi que toute installation qu'il aurait fait dont l'enlèvement serait utile pour la recherche ou la réparation des travaux de gros œuvre incombant au **BAILLEUR** quelle que soit la cause et l'origine de ces travaux : incendie, tempête, etc...

Le **BAILLEUR** n'est tenu qu'aux gros travaux sur la couverture et sur la structure du local (gros murs etc ...) à l'exception de tous autres notamment fermetures, serrures, portes, volets, glaces, vitres, installations de l'électricité, chauffage, sols, etc ..., à l'exclusion également des ravalements, peintures.

Article 10-4 : VISITE DES LIEUX

Le **PRENEUR** devra laisser au **BAILLEUR**, ses représentants ou son architecte, tout entrepreneur et ouvrier, l'accès des locaux chaque fois que ce dernier le jugera utile et notamment, pour visiter, réparer, entretenir l'immeuble et en cas de travaux. A charge pour le **BAILLEUR**, en dehors des cas d'urgence, de prévenir à l'avance.

Il devra également laisser le **BAILLEUR** apposer tout écriteau ou enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer, en cas de besoin.

Article 10-5 : TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le **PRENEUR** ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouvertures, ni installation telles stores extérieurs, marquises si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du **BAILLEUR** et ce y compris lorsque les travaux découleront d'obligations légales ou administratives.

A charge, dans le cas d'installations autorisées par le **BAILLEUR**, de veiller pour le **PRENEUR**, à leur solidité, et à les entretenir en bon état, sans aucune responsabilité pour le **BAILLEUR**.

En cas d'autorisation les travaux devront être exécutés sous la surveillance du **BAILLEUR** sauf convention ponctuelle contraire.

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le **PRENEUR** dans les lieux loués resteront la propriété du **BAILLEUR** au fur et à mesure de l'exécution sans indemnité de la part du **BAILLEUR**, lequel se réserve le droit néanmoins de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du **PRENEUR** lors de la sortie des lieux.

Article 10-6 : ORDRE PUBLIC ET RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES

Le **PRENEUR** veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre public de l'immeuble ne soient troublés en aucune manière, ni par son fait ou celle des employés à son service, ni par son activité, de sorte qu'aucune nuisance sonore, olfactive ou environnementale ne puisse lui être reprochée et le **BAILLEUR**, tenu en aucune manière, responsable.

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

Article 10-7 : SOUS LOCATION

Le **PRENEUR** est autorisé à sous louer, mais ne pourra pas céder ses droits résultant du présent bail dérogatoire.

Article 10-8 : CLAUSE DE NON CONCURRENCE

Le **PRENEUR** s'engage pendant toute la durée du bail, à ne faire concurrence dans son activité, à aucun commerçant, artisan, société, ou travailleur indépendant, dans un périmètre géographique délimité à Vierzon, par les rues suivantes : rue du 14 juillet (quartier Bourgneuf), rue Armand Brunet, place de la Résistance, avenue Henri Brisson (boulevard de la Liberté), avenue Pierre Sénard, rue François Mitterrand.

Article 10-9 : ASSURANCES

Le **PRENEUR** devra faire assurer et maintenir assuré pendant toute la durée du présent bail, contre le vol, l'incendie, les explosions, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier, son matériel, ses marchandises garnissant les lieux loués, s'assurer également contre tous les risques locatifs, le recours des voisins et celui des tiers, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier du paiement à première réquisition du **BAILLEUR**.

Il devra justifier au **BAILLEUR**, à la signature du présent bail et lors de sa reconduction (le cas échéant) de la souscription d'un tel contrat permettant de couvrir tout risque.

Article 11 : GARDIENNAGE

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le **BAILLEUR** ne pouvant être en aucun cas recherché à cet égard.

Article 12 : INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le **BAILLEUR** ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, étant rappelé en tant que de besoin qu'à l'intérieur de l'immeuble, l'entretien, la réparation, la remise en état au besoin intégrale de la mise en conformité des équipements ci-dessus incombent au **PRENEUR**.

Article 13 : MODE AMIABLE DE RESOLUTION DES LITIGES

Les **PARTIES** consentent, avant d'initier toute saisine auprès des juridictions compétentes, à diligenter une résolution à l'amiable en cas de litige, et ce, par voie de conciliation.

Article 14 : EXECUTION

En application de l'article R.211-4 alinéa 11 du Code de l'organisation judiciaire, à contrario, le Tribunal de commerce de Bourges est compétent pour traiter des litiges relatifs à l'exécution du présent bail dérogatoire.

Article 15 : ELECTION DE DOMICILE

Pour les besoins de l'exécution du présent bail dérogatoire, les parties déclarent faire élection de domicile en leur siège social respectif mentionné en tête des présentes.

Article 16 : ANNEXES

Les annexes légalement et réglementairement obligatoires, listées ci-après, font partie intégrante du présent bail dérogatoire :

Annexe 1 : l'état des lieux contradictoire entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**

Annexe 2 : la charte d'engagement

Fait à Vierzon, le 25/10/2024

En deux originaux dont un laissé entre les mains de chacune des parties.

Le **BAILLEUR**

Pour la Communauté de Communes
VIERZON SOLOGNE BERRY,

Le Président,

François DUMON



Le **PRENEUR**

Pour la BGE BERRY TOURAINE,

Le Président,
Philip CHRISTIE



DÉCISION DU PRESIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

DP24/131 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE – CESSION DE TERRAINS A VOCATION ECONOMIQUE SUR LA ZONE D'ACTIVITES DU CHAMP D'HYPER DE NANÇAY A LA SCI CR HORIZON

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, et n°2020-1620 du 22 décembre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération n° DEL 20/133 en date du 9 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil Communautaire au Président,

Vu l'avis des Domaines,

Vu le plan de situation de l'emprise foncière annexé,

Considérant que la SCI CR HORIZON, représentée par Monsieur et Madame RUEGGER, domiciliée Route de Ménétréol « Les Roncières » à NEUVY-SUR-BARANGEON (18330), a fait connaître son intention d'acquérir sur la zone d'activités du Champ d'Hyver à Nançay (18330), les parcelles cadastrées E 1013 et E 1014 de surfaces respectives de 2816 m² et 1000 m² sises Allée des Fougères à Nançay,

Considérant que le prix de cession est fixé à 5 € HT le m², soit 19 080 € HT (22 896 € TTC),

Considérant les circonstances dans lesquelles la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry a acquis la propriété de ces parcelles à l'issue de la fusion opérée avec la Communauté de communes des Villages de la Forêt, dont la Commune de Nançay était membre, et de l'accord alors en vigueur entre ladite Communauté et ses Communes membres (acquisition des terrains des ZAE à titre gratuit moyennant le reversement de 40% du prix de vente de ces derniers), accord dont la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry est toujours garante en application des dispositions de l'article L5211-41-3 du CGCT, et nonobstant l'intégration postérieure de ladite Commune dans le périmètre d'une autre intercommunalité, il est décidé, ne serait-ce qu'en équité, de faire application en l'espèce de cet usage, en reversant à celle-ci 40 % du prix de vente desdites parcelles,

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

Considérant que les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur,

Considérant que les éventuels frais de géomètre seront à la charge du vendeur,

DECIDE

- d'approuver la cession par la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry à la SCI CR HORIZON, les parcelles cadastrées section E n°1013 et E n°1014, sises Zone d'activités du Champ d'Hyver à Nançay (18330), moyennant le prix de 19 080 € HT (5 € HT du m²) soit 22 896 € TTC,
- de reverser à la Commune de Nançay 40% du montant de la cession,
- de signer ou d'autoriser le Vice-Président en charge du Développement économique à signer l'acte en la forme authentique de vente à venir ainsi que tout document y afférent,
- d'inscrire la recette au budget de l'exercice.

Fait à Vierzon, le 8 novembre 2024

Le Président,


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
VIERZON
François DUMON

Publication électronique : 14 NOV. 2024

Département :
CHER

Commune :
NANCAÏ

Section : E
Feuille : 000 E 01

Échelle d'origine : 1/5000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 07/11/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service départemental des impôts
fonciers du Cher
Centre administratif Condé 2 Rue Jacques

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur

018-2000905018000 DP24131-DE

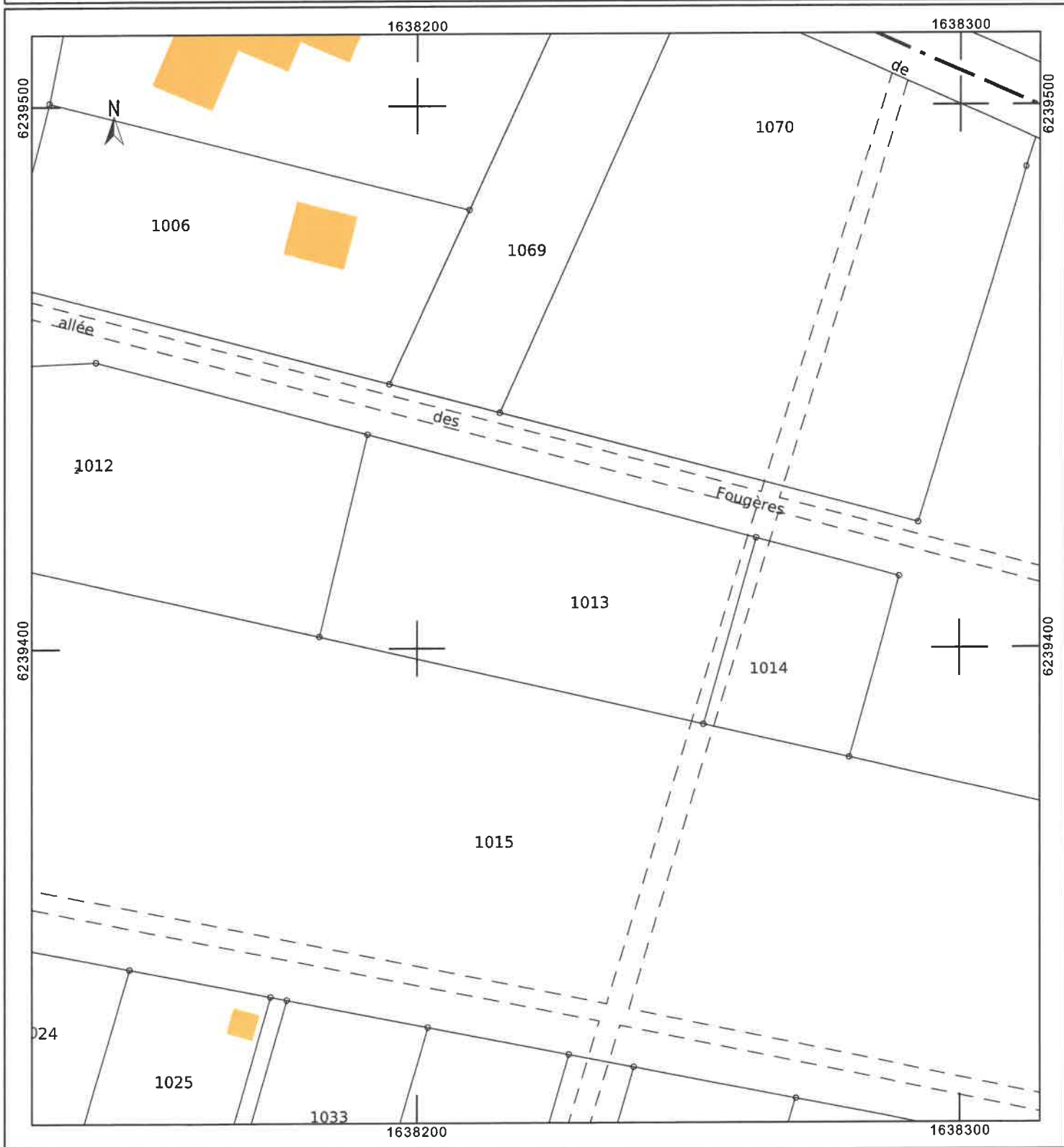
18000 BOURGES

Accusé certifié exécutoire
tel. 02.46.27.18.26 - fax

Réception par le service @dgi@finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques du
Centre Val de Loire et du département du Loiret
Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative Coligny – BAT P3
131 rue du Faubourg Banner
CS 54211
45042 ORLEANS Cedex 1
Téléphone : 02 18 69 53 12
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 30/01/2024

La Directrice régionale des Finances
publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à

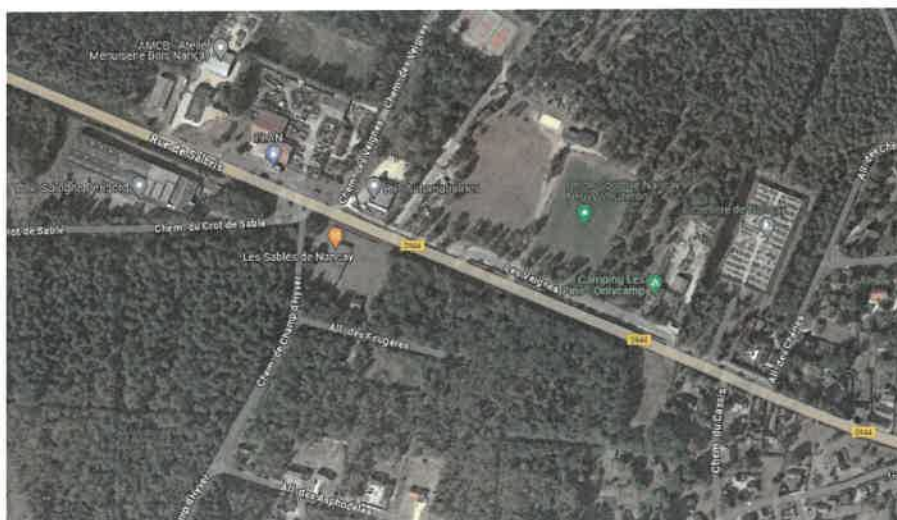
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Martine FRITSCH
Téléphone : 02 18 69 53 04
courriel : martine.fritsch@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 1583301
Réf OSE : 2024-18159-03625

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
VIERZON-SOLOGNE-BERRY

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain aménagé

Adresse du bien :

Chemin du Champ d'Hyver, 18 330 NANÇAY

Valeur :

16 800 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur David FAGUET.

2 - DATES

de consultation :	17/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	17/01/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	<input type="checkbox"/> Bail emphytéotique <input type="checkbox"/> Évaluation dans le cadre d'une COP <input type="checkbox"/> Saisine par un service interne de la DGFIP <input type="checkbox"/> Réquisition judiciaire <input type="checkbox"/> Saisine par EDF dans le cadre de la purge du droit de priorité

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

¹ Voir également page 16 de la Charte de l'évaluation du Domaine

3.3. Projet et prix envisagé

Cession, par la communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry, d'un terrain aménagé pour activités industrielles, commerciales ou artisanales, au sein de la zone d'activités du Champ d'Hyver en vue de l'implantation d'une entreprise.

Une précédente évaluation a été réalisée par le service le 15/11/2021 (2021-18159-76644) fixant une valeur vénale à 16 800 € soit 4,4 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation du bien - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé à l'entrée Nord-Ouest de la commune de Nançay, au sein de la zone d'activités du Champ d'Hyver. Les parcelles ne sont pas visibles depuis la RD 944, Rue de Salbris qui dessert la zone.

4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m ²	Nature réelle
NANÇAY	E 1013	Allée des Fougères	2 816	Terrain boisé
	E 1014		1 000	
TOTAL			3 816	



4.3. Surfaces du bâti

/

4.4. Descriptif

Le terrain est situé au fond de la zone d'activité du Champ d'Hyver. Les parcelles, de forme rectangulaire, sont boisées.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ce bien appartient à la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry.

La commune de Nançay faisait partie de la communauté de communes Les Villages de la Forêt. Cette intercommunalité créée en 1999, a fusionné avec sa voisine pour former, le 01/01/2000, la communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et Villages de la Forêt communément dénommée Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry.

Le 01/01/2021, la commune de Nançay a rejoint la Communauté de communes Sauldre et Sologne. À ce jour, la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry demeure donc propriétaire de certains terrains, dont le bien à évaluer, situé dans la zone d'activités Champ d'Hyver à Nançay.

5.2. Conditions d'occupation

/

6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

PLU approuvé le 20/10/2005 : zone U2 (zone urbaine hors du centre historique).

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode par comparaison sera retenue. Elle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

L'étude de marché porte sur les ventes de terrains à bâtir au sein de la zone d'activités Champ d'Hyver à Nançay.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
1	1804P01 2019P03792	159//E/1070//	CHAMP D HYVER	27/06/2019	6147	30 735	5,0	Terrain disposant d'une façade sur la RD 944
2	1804P01 2019P05758	159//E/1012//	CHAMP D HYVER	01/10/2019	3000	10 000	3,3	Terrain voisin à l'Ouest du bien cédé
3	1804P01 2020P00148	159//E/1069//	CHAMP D HYVER	20/12/2019	1654	8 270	5,0	Terrain disposant d'une façade sur la RD 944
						MOYENNE	4,4	
						MEDIANE	5,0	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Il ressort des termes de comparaison retenus un prix moyen de 4,4€/m².

Élément de plus-value : /

Élément de moins-value : absence de visibilité depuis la RD 944.

S'agissant d'un terrain aménagé et afin de prendre en compte l'élément de moins-value, il sera retenu une valeur moyenne des termes de comparaison, soit 4,4 € HT/m².

3 816 m² x 4,4 €/m² = 16 790,4 € arrondi à 16 800 € HT

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **16 800 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 15 000 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord (délibération du conseil municipal ou communautaire pour les collectivités territoriales) intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Par ailleurs, une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,
par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Martine Fritsch', written over a light blue horizontal line.

Martine FRITSCH
Inspectrice des Finances publiques

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

018-200090561-20241107-DP24132-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 14/11/2024

DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

DP24/132 FINANCES – REMBOURSEMENT DES AVANCES DE TRESORERIE 2024 PAR LE BUDGET ANNEXE TOURISME ET CONGRÈS AU BUDGET PRINCIPAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu les statuts de l'Office de Tourisme de Vierzon,

Vu les Décisions de Président DP24/011 du 23 janvier 2024 et DP24/040 du 19 mars 2024 par lesquelles il a été autorisé, avant le vote du budget primitif 2024, l'attribution d'avances de trésorerie pour un montant de 200 000,00 € au budget annexe Tourisme et Congrès, pour faire face à un besoin ponctuel de trésorerie, pour le règlement des mandats,

Considérant que cette avance doit être remboursée au budget principal de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

DECIDE

- de recouvrer l'avance de trésorerie de 200 000,00 € accordée en 2024 au budget annexe Tourisme et Congrès avant le 31 décembre 2024.

Fait à Vierzon, le 8 novembre 2024.

Le Président,


COMMUNAUTE DE COMMUNES
VIERZON
Sologne
François DUMON



DÉCISION DU PRESIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

:

**DP24/133 TOURISME ET CONGRES – SITE DE LA MAISON DE L'EAU A NEUVY-SUR-BARANGEON- TARIFS
DES ENTREES ET DE VENTE DE PRODUITS DIVERS - TARIFS APPLICABLES A COMPTER DU 18
NOVEMBRE 2024**

Le Président de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Considérant la nécessité de développer la gamme de produits destinés à la revente,

DECIDE

- d'intégrer de nouveaux produits en provenance du fournisseur ci-après :
 - Aubry Gaspard
- d'appliquer les tarifs présentés dans le tableau ci-annexé à compter du 18 novembre 2024 :

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON SOLOGNE BERRY

Taux TVA	Catégorie	Fournisseur	Désignation	HT	TTC
20%	Objets et accessoires	Aubry gaspard	Corbeille grand modèle	24.92 €	29.90 €
20%		Aubry gaspard	Corbeille moyen modèle	20.79 €	24.95 €
20%		Aubry gaspard	Photophore cuivre	2.92 €	3.50 €
20%		Aubry gaspard	Photophore métal	9.33 €	11.20 €
20%		Aubry gaspard	Photophore verre	19.08 €	22.90 €
20%		Aubry gaspard	Photophore métal Rouillé	7.46 €	8.95 €
20%		Aubry gaspard	Lot décor jardin	10.75 €	12.95 €
20%		Aubry gaspard	Décor métal champignon	10.75 €	12.95 €
20%		Aubry gaspard	Suspension jute	10.75 €	12.95 €
20%		Aubry gaspard	Paillason coco	23.17 €	27.80 €
20%		Aubry gaspard	Sac palmier	27.42 €	32.90€
20%		Aubry gaspard	Sac cabas tressé	24.92 €	29.90€
20%		Aubry gaspard	Dessous plat bambou	9.92 €	11.90 €
20%		Aubry gaspard	Lot 6 set de table	21.58 €	25.90 €

- d'inscrire les dépenses et recettes au budget Tourisme et Congrès.

Fait à Vierzon, le 8 novembre 2024

Le Président,


 François DUMON

Publication électronique : 14 NOV. 2024



DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

DP24/134 MARCHES DE TRAVAUX – REHABILITATION DU CLOS ET COUVERT DES 7 DERNIERES TRAVEES DU BATIMENT INDUSTRIEL B3 A VIERZON – CHOIX DES PRESTATAIRES

Le Président de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités locales,

Vu le Code de la commande publique,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Considérant le souhait de réhabiliter le clos et couvert des 7 dernières travées du bâtiment industriel B3 à Vierzon, une mise en concurrence, conformément à la réglementation en vigueur, a été réalisée, en vue de conclure des marchés de travaux, de la façon suivante pour les lots n°4 (gros-œuvre), 5 (électricité/SSI) et 6 (peinture) :

- Date de publication de la consultation : 8 juillet 2024 sur la plateforme achat public, le site Internet de la Communauté de communes et le BOAMP,
- Date et heure limites de remise des offres : 2 septembre 2024, 17h.

Considérant qu'il a été retiré 117 dossiers de consultation, dont 79 retraits anonymes,

Considérant que les entreprises suivantes ont remis une offre avant la date et l'heure limites :

Lot n°4 : Gros-œuvre

- JD CONSTRUCTIONS 2 – Rue Marcel Paul – 18100 VIERZON

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

Lot n°5 : Electricité/SSI

- SEEC – 16 rue Isaac Newton – 18000 BOURGES

Lot n°6 : Peinture

- COULEURS ET LUMIERES – 2 route des Tripaudières – 18100 THENIOUX
- ACTIF SARL – 12 rue de Buray – 41500 MER SUR France
- SARL AUBERGER – 19 allée Napoléon III – 18000 BOURGES

Considérant que le lot n°1 : désamiantage/déplombage a été relancé car celui-ci a été déclaré sans suite, une mise en concurrence, conformément à la réglementation en vigueur, a été réalisée, en vue de conclure un marché de travaux, de la façon suivante :

- Date de publication de la consultation : 30 septembre 2024 sur la plateforme achat public, le site Internet de la Communauté de communes et le BOAMP,
- Date et heure limites de remise des offres : 21 octobre 2024, 12h.

Considérant qu'il a été retiré 58 dossiers de consultation, dont 39 retraits anonymes,

Considérant que les entreprises suivantes ont remis une offre avant la date et l'heure limites :

- SBDR – 10 rue Michaël Faraday – 18000 BOURGES
- SARL D'B CENTRE – Chemin des Charpentiers – 18190 CHATEAUNEUF-SUR-CHER
- ETABLISSEMENT MASCI – ZAC Euromoselle – Rue du Ruisseau – 57140 NORROY-LE-VENNEUR
- CHAMBRIARD DESAMANTAGE – 5 avenue Pierre Mendès – 63500 ISSOIRE

Considérant que le lot n°2 : Charpente métallique/Serrurerie a été relancé car celui-ci n'a reçu aucune offre, et que conformément à l'article R2122-2 du Code de la commande publique, un acheteur peut passer un marché sans publicité ni mise en concurrence préalables lorsque aucune candidature ou aucune offre n'a été déposée dans les délais prescrits et pour autant que les conditions initiales du marché ne soient pas substantiellement modifiées,

Considérant que la consultation pour le lot n°2, s'est déroulée de la façon suivante :

- Date d'envoi de la consultation : 18 septembre 2024,
- Date et heure limites de remise des offres : 4 octobre 2024, 12h,

Considérant que, conformément à la réglementation, le lot n°2 a été envoyé à l'entreprise ci-dessous :

- LA CHAUDRONNERIE VIERZONNAISE – 19/23 rue du Bas de Grange – 18100 VIERZON

Considérant que le lot n°3 : Couverture a été déclaré sans suite et sera relancé conformément à la réglementation en vigueur,

Considérant qu'après vérification et analyse, les entreprises ayant remis les offres économiquement les plus avantageuses au regard des critères de jugement des offres suivants : valeur technique (60 points) et prix (40 points), sont les suivantes :

Lot n°1 : Désamiantage/déplombage

- **CHAMBRIARD DESAMANTAGE** – 5 avenue Pierre Mendès – 63500 ISSOIRE, pour un montant de 1 003 000 € HT (comprenant les tranches optionnelles 1 et 2), soit 1 203 600 € TTC,

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

Lot n°2 : Charpente métallique/serrurerie

- **LA CHAUDRONNERIE VIERZONNAISE** – 19/23 rue du Bas de Grange – 18100 VIERZON, pour un montant de 1 051 183,26 € HT (comprenant les tranches optionnelles 1 et 2), soit 1 261 419,91 € TTC,

Lot n°4 : Gros-œuvre

- **JD CONSTRUCTIONS 2** – Rue Marcel Paul – 18100 VIERZON, pour un montant de 574 303,55 € HT (comprenant les tranches optionnelles 1 et 2), soit 689 164,26 € TTC,

Lot n°5 : Electricité/SSI

- **SEEC** – 16 rue Isaac Newton – 18000 BOURGES, pour un montant de 129 166,73 € HT, soit 155 000,08 € TTC,

Lot n°6 : Peinture

- **COULEURS ET LUMIERES** – 2 route des Tripaudières – 18100 THENIOUX, pour un montant de 417 600 € HT (comprenant les tranches optionnelles 1 et 2), soit 501 120 € TTC,

DECIDE

- d'attribuer les marchés suivants aux entreprises correspondantes :

Lot n°1 : Désamiantage/déplombage

- **CHAMBRIARD DESAMANTAGE** – 5 avenue Pierre Mendès – 63500 ISSOIRE, pour un montant de 1 003 000 € HT (comprenant les tranches optionnelles 1 et 2), soit 1 203 600 € TTC,

Lot n°2 : Charpente métallique/serrurerie

- **LA CHAUDRONNERIE VIERZONNAISE** – 19/23 rue du Bas de Grange – 18100 VIERZON, pour un montant de 1 051 183,26 € HT (comprenant les tranches optionnelles 1 et 2), soit 1 261 419,91 € TTC,

Lot n°4 : Gros-œuvre

- **JD CONSTRUCTIONS 2** – Rue Marcel Paul – 18100 VIERZON, pour un montant de 574 303,55 € HT (comprenant les tranches optionnelles 1 et 2), soit 689 164,26 € TTC,

Lot n°5 : Electricité/SSI

- **SEEC** – 16 rue Isaac Newton – 18000 BOURGES, pour un montant de 129 166,73 € HT, soit 155 000,08 € TTC,

Lot n°6 : Peinture


- **COULEURS ET LUMIERES** – 2 route des Tripaudières – 18100 THENIOUX, pour un montant de 417 600 € HT (comprenant les tranches optionnelles 1 et 2), soit 501 120 € TTC,

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

- de signer tous les actes nécessaires au bon déroulement des marchés, y compris les éventuelles modifications en cours d'exécution,
- d'inscrire au budget les dépenses correspondantes.

Fait à Vierzon, le 12 novembre 2024

Le Président,
VIERZON
Sologne Berry



François DUMON

Publication électronique, le

14 NOV. 2024



DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

DP24/135 MARCHE DE PRESTATIONS DE SERVICES – VERIFICATION ET MAINTENANCE DES ORGANES DE SECOURS – CHOIX DU PRESTATAIRE

Le Président de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités locales,

Vu le Code de la commande publique,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Considérant que l'actuel marché de prestations de services arrive à échéance au 31 décembre 2024,

Considérant la nécessité de relancer une consultation afin de poursuivre cette prestation, une mise en concurrence, conformément à la réglementation en vigueur, a été réalisée, en vue de conclure un marché de prestations de services, de la façon suivante :

- Date de publication de la consultation : 27 septembre 2024 sur la plateforme achat public, le BOAMP et le site Internet de la Communauté de communes,
- Date et heure limites de remise des offres : 18 octobre 2024, 12h.

Considérant qu'il a été retiré 36 dossiers de consultation, dont 32 retraits anonymes,

Considérant que les entreprises suivantes ont remis une offre avant la date et l'heure limites :

- EUROFEU SERVICES – 12 rue Albert Rémy – 28250 SENONCHES
- FIC DU CENTRE – Le Port Dessous – 18120 MEREAU
- DESAUTEL – 23 rue Pierre Boulanger – 63100 CLERMOND-FERRAND

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

Considérant qu'après vérification et analyse, l'entreprise ayant remis l'offre économiquement la plus avantageuse au regard des critères de jugement des offres suivants : valeur technique (50 %), prix (30 %) et performances en matière de protection de l'environnement (20 %), est la suivante :

- **FIC DU CENTRE** – Le Port Dessous – 18120 MEREAU, pour un montant annuel de 11 161,18 € HT, soit 13 393,42 € TTC,

DECIDE

- d'attribuer le marché à l'entreprise FIC DU CENTRE – Le Port Dessous – 18120 MEREAU, pour un montant annuel de 11 161,18 € HT, soit 13 393,42 € TTC, pour une durée d'un an à compter du 1^{er} janvier 2025 et reconductible tacitement, par période annuelle, pour une durée maximale de 4 ans,
- de signer tous les actes nécessaires au bon déroulement du marché, y compris les éventuelles modifications en cours d'exécution,
- d'inscrire aux différents budgets les dépenses correspondantes.

Fait à Vierzon, le 14 novembre 2024

Le Président,



François DUMON

Publication électronique, le 14 NOV. 2024

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

018-200090561-20241118-DP24137A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/11/2024

DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

DP24/137 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE – CESSION D'UN TERRAIN SUR LA ZAC PARC TECHNOLOGIQUE DE SOLOGNE A LA SOCIETE VOLTIX

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, et n°2020-1620 du 22 décembre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération n° DEL 20/133 en date du 9 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil Communautaire au Président,

Vu le plan de situation de l'emprise foncière annexé,

Vu l'avis des Domaines,

Considérant que par courrier en date du 8 octobre 2024, la SAS VOLTIX, domiciliée 1973 Boulevard de la Défense, Bâtiment HYDRA, 92000 NANTERRE, a fait par de son souhait d'acquérir environ 4500 m² à prendre sur la parcelle cadastrée section AH n°437 d'une superficie de 58 105 m², sise ZAC Parc Technologique de Sologne, Allée Germaine Tillon à Vierzon (18100),

Considérant que la Société VOLTIX a pour objectif de déployer sur le Pôle Poids Lourds sis Parc Technologique de Sologne à Vierzon une station de recharge pour poids lourds électriques,

Considérant que la Société VOLTIX est une filiale contrôlée à 100% par VINCI Autoroutes, elle-même filiale à 100% du Groupe VINCI,

Considérant que le prix de commercialisation des terrains sur le Parc Technologique de Sologne est établi à 16 € HT le m²,

Considérant que le prix de cession est fixé à 72 000 € HT (86 400 € TTC),

Considérant que les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur,

DECIDE

- d'approuver la cession à la SAS VOLTIX d'environ 4500 m² à prendre sur la parcelle cadastrée section AH n°437 d'une superficie de 58 105 m², sise ZAC Parc Technologique de Sologne, Allée Germaine Tillon à Vierzon (18100), moyennant le prix de 72 000 € HT (16 € HT le m²), soit 86 400 € TTC,
- de signer ou d'autoriser le Vice-Président en charge du Développement économique à signer l'acte en la forme authentique de vente à venir ainsi que tout document y afférent,
- d'inscrire la recette au budget de l'exercice.

Fait à Vierzon, le 18 novembre 2024

Le Vice-Président,
VIERZON
Sologne
François DUMON

Date de publication : **27 NOV. 2024**

Département :
CHER

Commune :
VIERZON

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 29/10/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

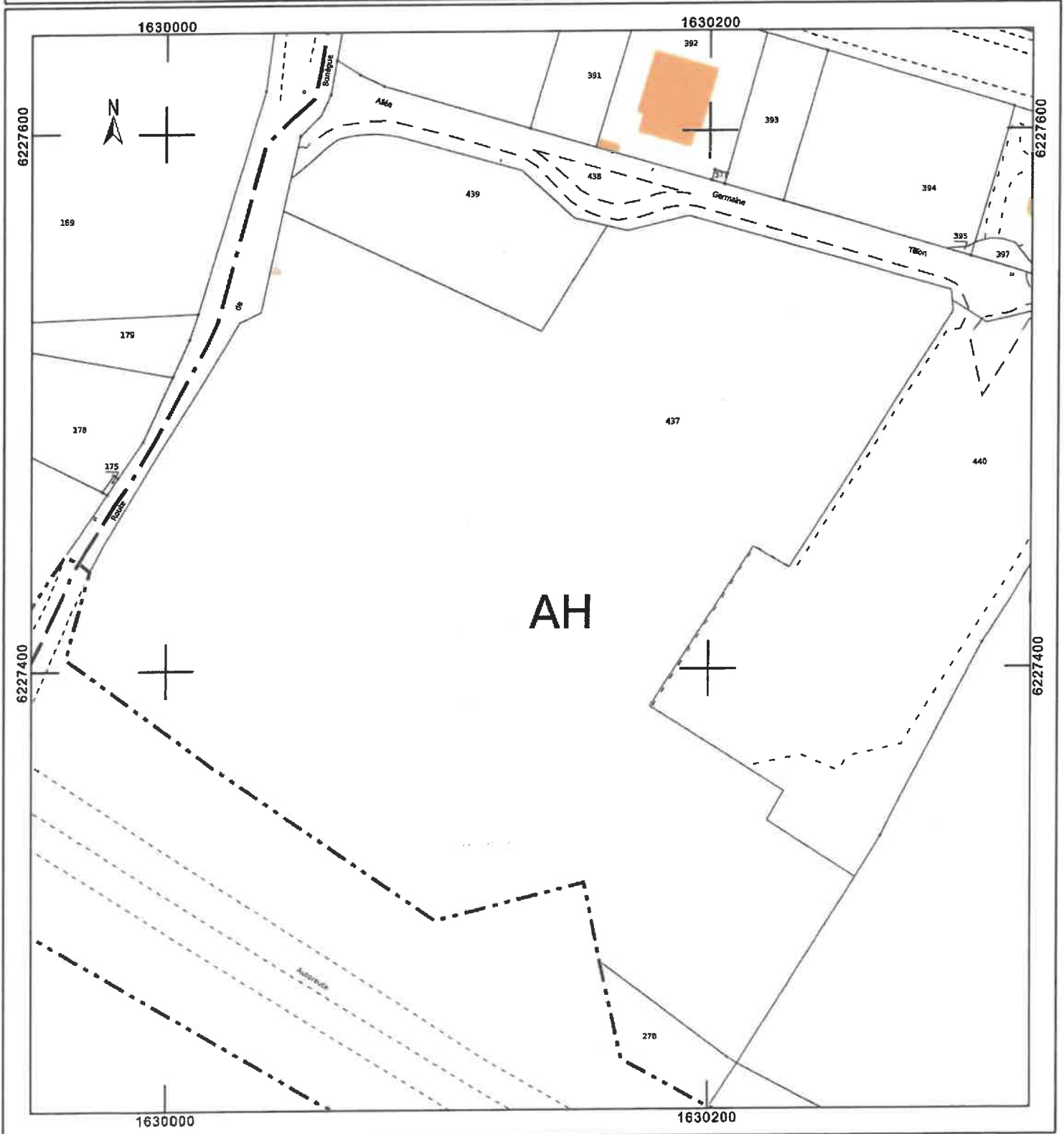
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service départemental des impôts
fonciers du Cher
Centre administratif Condé 2 rue Jacques
Rimbault 18000
18000 BOURGES
tél. 02.48.27.18.26 -fax
sdif.cher@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





S.E.L.A.R.L. Cabinet Denis BODENEZ
 Géomètre-Expert - Diplômé de l'E.S.G.T.
 Inscrit au tableau de l'O.G.E. sous le n° 06304
 78, rue des Longueirais - 18100 Vierzon
 tél : 02 48 75 10 22
 courriel : accueil@cabinet-bodenez.fr

DEPARTEMENT DU CHER
 Commune de VIERZON
 ZAC Rocade Nord
 Parcelle AH n°437

Propriété de la Commauté de Commune Vierzon Sologne Berry

PLAN DE DIVISION

Echelle : 1/500

LEGENDE

- Signe d'appartenance, moyennement
- Limites diverses
 - Clôture pequet bois ou fer
 - Clôture pequet ciment
 - Bah
 - Mir, muret
 - Bord de chenaux
 - Bordure
 - Arbres, haie
 - Fossé
 - Talus
- Application cadastrale (limites non garanties)
- Borne nouvelle
- Borne existante
- Contenance cadastrale
- Surface réelle

CC 5



Seule la signature originale du Géomètre-Expert garantit l'authenticité de ce document.

PROJET

Conservé par
 la CdC Vierzon Sologne Berry
 AH 437p
 cc = 5ha 36a 05ca

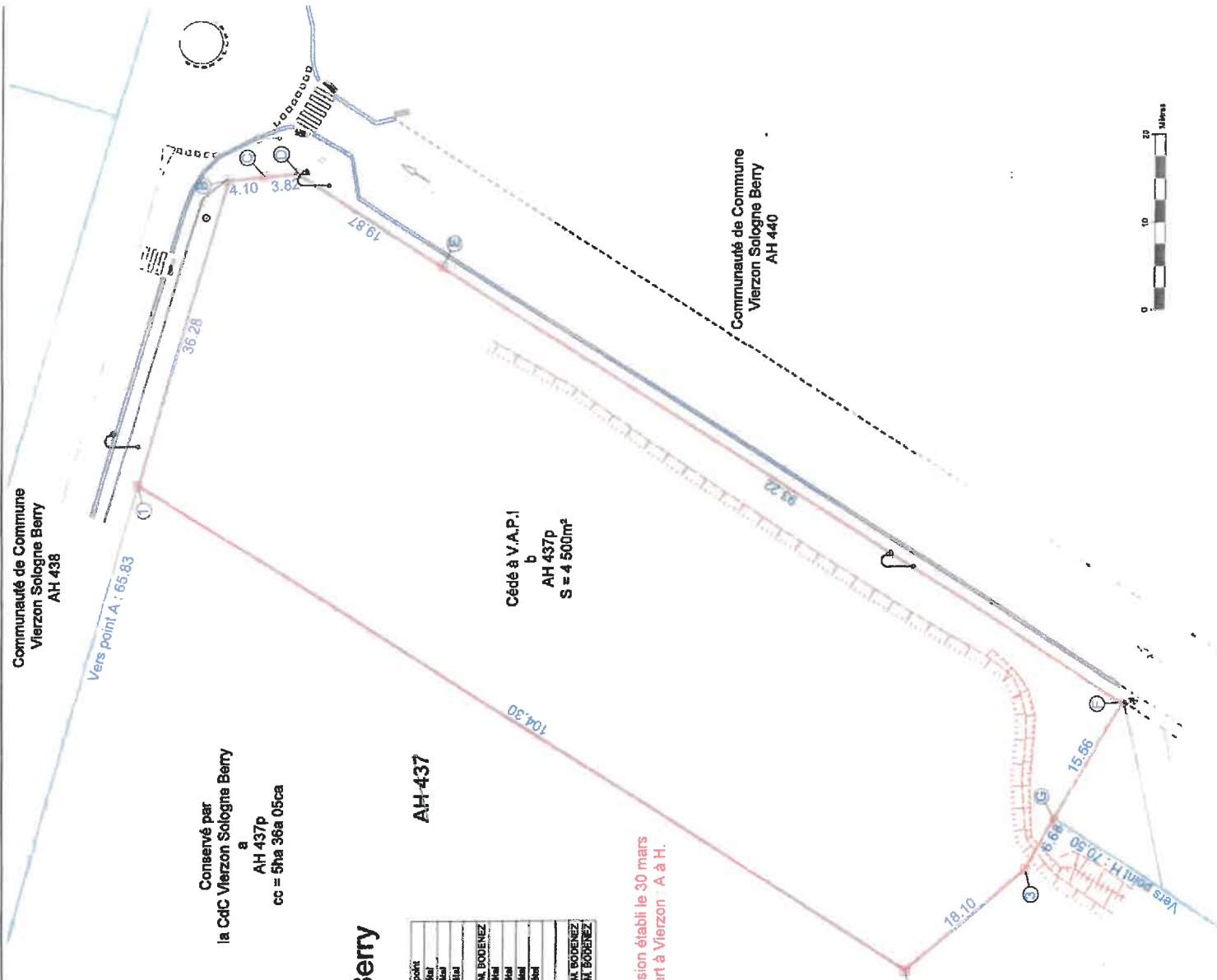
AH-437

Cédé à V.A.P.I.
 AH 437p
 S = 4 500m²

Point	X	Y	Nature du point
1	1830265,88	8227650,11	Borne métal
2	1830189,63	8227482,54	Borne métal
3	1830211,15	8227448,47	Borne métal
Points de cablage			
A	1830182,69	8227598,24	Réapplication plan M. BODENEZ
B	1830200,76	8227640,12	Borne métal
C	1830291,14	8227638,04	Borne métal
D	1830291,49	8227632,24	Borne métal
E	1830280,74	8227616,63	Borne métal
F	1830280,29	8227487,15	Clou
G	1830218,90	8227448,07	Clou
H	1830179,75	8227385,79	Réapplication plan M. BODENEZ
I	1830138,43	8227625,65	Réapplication plan M. BODENEZ

Limite nouvelle : 1-2-3-G.

Limite issue de la réapplication du plan de division établi le 30 mars 2022 par M. BODENEZ Denis, géomètre-expert à Vierzon : A à H.
 Dossier n°211310.



Une attention particulière devra être portée aux servitudes découlant de la division, qui n'auraient pu être portées à connaissance du géomètre-expert (réseaux non visibles, ...)

L'application cadastrale correspond à des limites non définies contradictoirement.

Système de coordonnées RGF83 par méthode GPS (CC47)

DOSSIER : 240670
 Date des relevés : 08 octobre 2024
 Date édition : 09 octobre 2024



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques du
Centre Val de Loire et du département du Loiret
Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative Coligny – BAT P3
131 rue du Faubourg Bannier
CS 54211
45042 ORLEANS Cedex 1
Téléphone : 02 18 69 53 12
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 12/11/2024

La Directrice régionale des Finances
publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
VIERZON-SOLOGNE-BERRY

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Martine FRITSCH
Téléphone : 02 18 69 53 04
courriel : martine.fritsch@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 20749405
Réf OSE : 2024-18279-79296

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain industriel

Adresse du bien :

Allée Germaine Tillion, 18100 VIERZON

13 €/m²

Valeur :

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur David Fagueret.

2 - DATES

de consultation :	29/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	29/10/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	<input type="checkbox"/> Bail emphytéotique <input type="checkbox"/> Évaluation dans le cadre d'une COP <input type="checkbox"/> Saisine par un service interne de la DGFIP <input type="checkbox"/> Réquisition judiciaire <input type="checkbox"/> Saisine par EDF dans le cadre de la purge du droit de priorité

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

¹ Voir également page 16 de la Charte de l'évaluation du Domaine

3.3. Projet et prix envisagé

Cession, par la communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry, d'un terrain viabilisé pour activités industrielles, commerciales ou artisanales au sein du Parc Technologique de Sologne pour l'implantation d'une entreprise.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

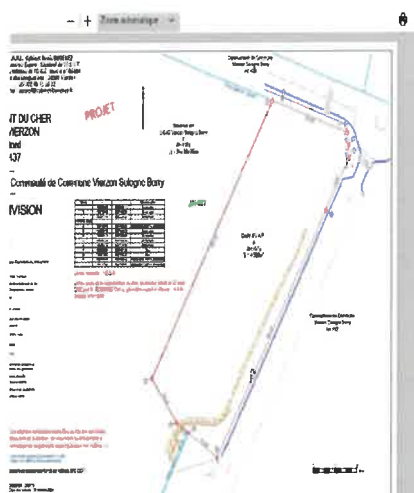
4.1. Situation du bien - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé à Vierzon, sur l'allée Germaine Tillion, au sein du parc Technologique de Sologne, à proximité de l'accès à l'autoroute A71.

4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Emprise cédée	Nature réelle
VIERZON	AH 437p	Allée Germaine Tillion	7 500 m ²	Terrain enherbé



4.3. Surfaces du bâti

/

4.4. Descriptif

Le terrain industriel viabilisé est rectangulaire et situé à l'extrémité de l'impasse desservant le parking pour poids lourds au sein de la zone d'activités.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ce bien appartient à la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry.

5.2. Conditions d'occupation

/

6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

PLU approuvé le 30/06/2005, modifié le 30/04/2020, mis en compatibilité avec la déclaration de projet n°1 le 07/10/2021, opposable le 18/11/2021 : zone AU5z.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode par comparaison sera retenue. Elle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

L'étude de marché porte sur les ventes de terrains à bâtir au sein du parc Technologique de Sologne.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Prix HT	Prix HT/m ²	Observations
1	1804P01 2018P05651	279//AH/416// 279//AH/399// 279//AH/401// 279//AH/406// 279//AH/409// 279//AH/417// 279//AH/411// 279//AH/412//	BONEGUE	27/09/2018	23 018	359 081	15,60	299 234	13,00	Cession PARC TECHNOLOGIQUE DE SOLOGNE
2	1804P01 2020P05763	279//AH/354// 279//AH/362// 279//AH/351//	BONEGUE	15/10/2020	3 722	58 064	15,60	48 386	13,00	Cession PARC TECHNOLOGIQUE DE SOLOGNE, phase I
3	1804P01 2019P05346	279//AH/422// 279//AH/423//	ALLEE GEORGES CHARPAK	19/07/2019	1 399	21 824	15,60	18 187	13,00	Cession PARC TECHNOLOGIQUE DE SOLOGNE, phase I
								MOYENNE	13,00	
								MEDIANE	13,00	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Il ressort des termes de comparaison retenus, un prix moyen de 13 €/m².

S'agissant d'un terrain industriel, il sera retenu une valeur moyenne des termes de comparaison, soit 13 € HT/m².

$$7\,500\text{m}^2 \times 13\ \text{€/m}^2 = 97\,500\ \text{€ HT}$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **97 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur n'est assortie d'aucune marge d'appréciation.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord (délibération du conseil municipal ou communautaire pour les collectivités territoriales) intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Par ailleurs, une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,
par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Martine Fritsch', written over a horizontal line.

Martine FRITSCH
Inspectrice des Finances publiques



DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

DP24/136 CIDE – HOTEL D'ENTREPRISES CELESTIN GERARD – BAIL COMMERCIAL ENTRE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY ET LA SOCIETE BLUELINE COMMUNICATION

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, et n°2020-1620 du 22 décembre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération n° DEL 20/133 en date du 9 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil Communautaire au Président,

Considérant que la société BLUELINE COMMUNICATION, spécialisée dans le Conseil, formation et rédaction en communication et marketing, sollicite la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry, par mail en date du 30 août 2024, pour louer le bureau n° 5 d'une surface de 18.82 m², à l'Hôtel d'Entreprises Célestin GÉRARD, sis Parc Technologique de Sologne, Allée Georges Charpak à Vierzon, à compter du 1^{er} janvier 2025,

Considérant que cette location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 250.31 € HT soit 300.37 € TTC, payable mensuellement et d'avance le 1^{er} de chaque mois,

Considérant qu'il convient d'établir un bail commercial entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la Société BLUELINE COMMUNICATION afin de définir les modalités de location,

DECIDE

- de conclure un bail commercial entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la société BLUELINE COMMUNICATION pour un loyer d'un montant de 250.31 € HT soit 300.37 € TTC payable mensuellement et d'avance le 1^{er} de chaque mois à compter du 1^{er} janvier 2025,

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

- de signer ou d'autoriser le Vice-Président en charge du Développement économique à signer ledit bail et ses éventuels avenants,
- d'inscrire la recette au budget de l'exercice.

Fait à Vierzon, le 18 novembre 2024

Le Président,


François DUMON

Publication électronique : 03 DEC. 2024



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

018-200090561-20241118-DP24136-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/12/2024



CENTRE D'INNOVATION ET DE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

HÔTEL D'ENTREPRISES CÉLESTIN GÉRARD

BAIL COMMERCIAL

Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry
Direction des Affaires Economiques
2, Rue Blanche Baron – BP 10232
18100 VIERZON

Entre les soussignés :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY, ayant son siège social, sis 2 rue Blanche Baron – 18100 Vierzon, identifiée sous le numéro SIREN 200 090 561, et représentée par son Président **Monsieur François DUMON**, agissant es qualités par décision de président DP 24/136 du 18/11/2024

Ci-après désignée « La Communauté de Communes » d'une part,

et

La Société « BLUELINE COMMUNICATION » au capital de 2 000.00 € dont le siège social est au Parc Technologique de Sologne – Allée Georges CHARPAK – 18100 Vierzon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bourges sous le numéro 891 807 364 00015, représentée par Monsieur Laurent VANDESOMPELE, Président, demeurant 18 route de Vouzeron – Lieu-dit – La Prinquette à Allogny 18110.

Ci-après désigné « l'occupant » d'autre part,

il a été convenu et arrêté ce qui suit :

EXPOSE

Soucieuse de contribuer au maintien et au développement de l'emploi, la Communauté de Communes Vierzon - Sologne – Berry a décidé de favoriser l'implantation d'entreprises sur son territoire en leur proposant, en location, des locaux leur permettant l'exercice de leur activité.

L'entreprise ayant constaté que ces locaux correspondaient à ses besoins, a demandé de prendre à bail commercial.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 - OBJET - DESIGNATION

Par les présentes, La Communauté de Communes fait bail à titre commercial et donne à loyer à l'occupant, qui accepte, sous les conditions suspensives prévues à l'article 9 ci-après, conformément aux dispositions du décret N° 53-960 du 30 Septembre 1953 modifié, un local situé dans l'Hôtel d'Entreprises Célestin Gérard et Centre d'Innovation Marie Curie - Parc Technologique de Sologne - Allée Georges Charpak - 18100 VIERZON.

Le bureau N° 5 d'une superficie de **18.82 m²**.

Le local est situé avec tous droits d'accès depuis le parking et la voie publique.

Un parking est mis à disposition concurremment avec les autres locataires du site.

L'occupant déclare avoir une parfaite connaissance des lieux pour les avoir vus et visités.

ARTICLE 2 - DUREE

Le présent bail est consenti et acceptée pour une durée de 9 années entières et consécutives qui prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2025.

A l'expiration de chaque période triennale, l'occupant aura la faculté de donner congé et de dénoncer le présent contrat, à charge, d'en aviser le bailleur par acte extrajudiciaire. Le congé devra être délivré au moins 3 mois avant la date de départ.

ARTICLE 3 - ENTREE DANS LES LIEUX

L'occupant prendra possession des lieux le 1^{er} janvier 2025.

ARTICLE 4 - CONDITIONS

4.1 Etat des lieux

Un état des lieux sera dressé contradictoirement au moment où la Communauté de Communes remettra les clés des locaux loués à la disposition de l'occupant. Cet état des lieux demeure annexé au présent contrat à défaut d'état des lieux établi lors de l'entrée en jouissance, l'occupant sera réputé avoir reçu les locaux loués en parfaite état.

L'occupant a pris les locaux loués en l'état où ils se trouvaient au moment de l'entrée dans les lieux.

Il assume l'obligation d'effectuer tous les travaux de nature immobilière ou mobilière autres que ceux à la charge de la Communauté de Communes et nécessaires pour mettre les locaux en état d'exploitation. (La réception, sans réserve, de ces travaux par la Communauté de Communes constitue la condition préalable et obligatoire de la mise en exploitation des locaux par l'occupant).

4.2 Affectation des locaux

Le local, objet des présentes, est destiné à la société BLULINE COMMUNICATION spécialisée : Conseil, formation et rédaction en communication et marketing.

Cette destination ne devra être l'objet d'aucun changement sans l'accord express et par écrit de la Communauté de Communes.

L'occupant déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

4.3 Utilisation des locaux

L'occupant devra user des lieux loués en bon administrateur, y exercer l'activité ci-dessus précisée à l'exclusion de toute autre et respecter toutes les obligations administratives ou autres, réglementant, le cas échéant, l'exercice de cette activité de façon que la Communauté de Communes ne puisse, en aucune manière, être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il se conformera à toutes les prescriptions de l'Administration, notamment en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité, l'inspection du travail et la sécurité, la signalétique commerciale et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre la Communauté de Communes, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

4.4 Travaux réalisés par l'occupant

L'occupant ne pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux d'équipement et d'installation qui lui paraîtront nécessaires ou utiles qu'après avoir obtenu, préalablement, l'accord de la Communauté de Communes, à la condition que ces travaux ne puissent nuire à la solidité de l'immeuble, et qu'ils soient exécutés sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par la Communauté de Communes et dont les honoraires seront supportés par l'occupant, si bon semble à la Communauté de Communes.

4.5 Entretien

L'occupant aura la charge des réparations locatives et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.

Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

L'occupant sera également responsable de toutes les réparations normalement à la charge de la Communauté de Communes, mais qui seraient nécessaires soit par le défaut d'exécution des réparations dont l'occupant a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les lieux loués.

4.6 Travaux réalisés par la Communauté de Communes

L'occupant souffrira que la Communauté de Communes fasse, pendant le cours du bail, aux locaux loués, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que celle-ci excéderait quarante jours, et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, et notamment tous travaux de réparations, reconstructions, ainsi que tous travaux aux murs mitoyens, passage de canalisations, pose de poteaux ou piliers et également tous travaux d'amélioration que la Communauté de Communes estimerait nécessaire, utile ou même simplement convenable de faire exécuter.

4.7 Changements de distribution

Tous changements de distributions, démolitions, percements de murs, de poutres ou de planchers et plus généralement tous travaux affectant le gros œuvre devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la part de la Communauté de Communes. Les travaux qui seraient ainsi autorisés devraient être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupant et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques préalablement agréé par la Communauté de Communes et dont les honoraires seront supportés par l'occupant, si bon semble à la Communauté de Communes.

4.8 Sort des aménagements et embellissements

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques, faits par l'occupant en cours de bail, deviendront gratuitement la propriété de la Communauté de Communes à l'expiration de la présente location, soit par arrivée du terme, soit par suite de résiliation.

Au surplus, la Communauté de Communes pourra toujours, le cas échéant, demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupant, sauf pour les travaux expressément par la Communauté de Communes.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété de l'occupant et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

4.9 Visites de surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail, l'occupant devra laisser les représentants de la Communauté de Communes visiter les lieux loués, à tout moment, pour s'assurer de leur état et fournir, à première demande de la Communauté de Communes, toutes les justifications, qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

4.10 Garnissement

Les lieux loués devront être garnis, en tout temps de matériel, mobilier et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie à la Communauté de Communes du paiement du loyer et de l'ensemble des charges et obligations du présent contrat.

4.11 Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle des locaux, est expressément interdite au preneur sous peine de résiliation du bail, sauf accord préalable express de la Communauté de Communes qui devra, en outre être appelé à intervenir à l'acte de sous-location.

L'occupant devra notifier à la Communauté de Communes son intention de sous-louer et les conditions de la sous-location ainsi que le nom du candidat par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de cette notification, la Communauté de Communes devra signifier sa réponse.

En cas de sous-location autorisée, l'occupant restera seul responsable de l'exécution des clauses et conditions du bail et en particulier du règlement des loyers.

Il est, par ailleurs, expressément convenu que les lieux loués forment un tout indivisible dans la commune intension des parties.

La durée de sous-location ne pourra jamais dépasser la durée restant à courir sur le présent bail.

L'occupant s'oblige, au surplus, à assurer vis-à-vis de son sous-locataire le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit.

4.12 Cession du droit au bail

L'occupant ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce sans le consentement express et par écrit à la Communauté de Communes, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause, et même de résiliation du présent contrat si bon semble à la Communauté de Communes.

En cas de cession du droit au bail, l'occupant cédant sera solidairement tenu avec son cessionnaire de toutes les obligations mises à sa charge par les présentes, et notamment du paiement des loyers à leur échéance, et de l'entière exécution de toutes les clauses du présent bail.

La cession ou l'apport en société devra être réalisé en présence de la Communauté de Communes, à moins que celui-ci ait été dûment appelé au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception adressée au bailleur huit jours au moins à l'avance.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique dont une copie exécutoire sera délivrée sans frais à la Communauté de Communes pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

En cas de redressement ou de liquidation judiciaire, ou de dissolution de l'occupant, la cession du droit au bail par l'administrateur judiciaire ou le liquidateur de l'occupant ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

4.13 Nantissement du fond

L'occupant s'engage à ne donner son fonds de commerce en nantissement qu'après en avoir avisé la Communauté de Communes et avoir reçu son consentement par écrit.

En cas de contravention à la présente clause, le présent contrat sera, si bon semble à la Communauté de Communes, résilié aux conditions ci-après stipulées à l'article 7.

4.14 Modification des statuts de la Société occupante

En cas de modification des statuts de la Société occupante (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant etc....), elle devra signifier à la Communauté de Communes le changement survenu, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble à la Communauté de Communes.

4.15 Contribution - Impôts et charges

L'occupant acquittera ses contributions personnelles, contribution économique territoriale, taxes annexes et additionnelles aux précédentes, etc...., de façon que la Communauté de Communes ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de ville ou de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et à toutes prescriptions légales ou administratives auxquelles l'exploitation est et pourra être assujettie.

Il devra exécuter les charges et conditions édictées dans le document d'urbanisme réglementant le secteur où est édifié le bâtiment loué et dont il déclare avoir parfaite connaissance

Il contractera directement et à ses frais, risques et périls, tout abonnement et contrats qui lui sont nécessaires dont il paiera régulièrement les factures.

4.16 Assurances

a) Risques à couvrir

Pendant toute la durée du présent bail, l'occupant souscrira des polices d'assurances le couvrant contre les risques incendie, dégâts des eaux, explosions, malveillance, vandalisme, sabotage, calamités naturelles et recours des voisins et des tiers, susceptibles d'atteindre le bâtiment loué, ainsi que le matériel, les équipements, les stocks, les approvisionnements et objets mobiliers garnissant les lieux loués, les capitaux assurés étant garantis à concurrence de la valeur à neuf des constructions.

La garantie devra s'étendre aux dommages électriques, frais de déblaiement, démolition et transport des décombres, frais de déplacement et remplacement de tous objets mobiliers, honoraires d'expert, pertes indirectes.

b) Contrôle de la Communauté de Communes

L'occupant devra justifier de la souscription des polices et du paiement des primes avant l'entrée dans les lieux et lors de chaque échéance ainsi que, plus généralement, à toute demande de la Communauté de Communes.

Il devra, par ailleurs, être stipulé dans les polices, que les compagnies d'assurance ne pourront se prévaloir de déchéance pour retard dans le paiement des primes, qu'un mois après notification par leurs soins, à la Communauté de Communes, de ce défaut de paiement. La Communauté de Communes aura la faculté de se substituer à l'occupant défaillant pour effectuer ce paiement, mais l'occupant devra alors le rembourser.

Les polices devront contenir une clause selon laquelle toutes les indemnités des assurances couvrant les biens immobiliers, leurs aménagements et embellissements, seront payées entre les mains de la Communauté de Communes. A cet effet, l'occupant consent dès à présent que la Communauté de Communes touche sur ses simples quittances, toutes indemnités qui lui seraient allouées en cas de sinistre des constructions louées.

c) Situation en cas de sinistre

En cas de sinistre, le choix de la reconstruction ou de la non-reconstruction du bâtiment appartient à la Communauté de Communes.

Si la Communauté de Communes opte pour la reconstruction, il s'oblige à y procéder dans les moindres délais aussitôt que l'indemnité lui sera versée par la compagnie d'assurances, la durée et les conditions de bail n'étant pas modifiées.

Si la Communauté de Communes n'opte pas pour la reconstruction, il conservera l'indemnité d'assurance qui sera allouée.

ARTICLE 5 - LOYER - CHARGES

5.1 Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer mensuel avec provisions pour charges comprises de 203,26 € T.V.A. en sus (**9,50 € HT /m² / mois pour le loyer et provisions pour charge de 1,30 € HT / m² / mois**). Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance le 1^{er} de chaque mois.

auquel se rajoute une redevance pour l'accès à la fibre optique THD d'un montant mensuel de **2,50 € HT/m², soit 47,05 € HT/mois**.

Le preneur s'engage à payer, à partir du 1^{er} janvier 2025, le loyer mensuel de **250,31 € HT soit 300,37 € T.T.C.** incluant le taux de T.V.A. en vigueur à la date de la signature du présent acte.

Le montant du loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat, en fonction de la variation annuelle de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), ayant comme base de référence l'indice T2 136.45 du 2^{ème} trimestre 2024.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

5.2 Lieu de paiement – Intérêts de retard

Toutes sommes dues par l'occupant à la Communauté de Communes en vertu du présent contrat au titre des loyers, charges et impôts quelconques, seront versées au Trésor Public par tous les moyens à la convenance de l'occupant.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par l'occupant, la Communauté de Communes percevra des intérêts de retard, sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces intérêts seront calculés au taux légal, majoré de trois points, à compter de la date d'échéance, tout mois commencé étant considéré comme un mois entier.

Le paiement de ces intérêts de retard ne vaudra pas report des délais de paiement, la Communauté de Communes conservant tous ses droits à ce sujet, notamment en ce qui concerne une éventuelle résiliation.

En sus des intérêts, et dans le cas où la Communauté de Communes aurait été amené à engager des poursuites à l'encontre de l'occupant, celui-ci devrait en supporter tous les frais, y compris les frais non taxables.

ARTICLE 6 - DECLARATION FISCALE - OPTION T.V.A.

Conformément aux dispositions des articles 260-2° du Code Général de Impôts et 193 à 195 de l'annexe II dudit code, la Communauté de Communes déclare opter pour le paiement de la T.V.A. sur les loyers. Il déclare faire son affaire des déclarations d'option auprès de l'administration fiscale dans les conditions et délais prévus par la réglementation en vigueur.

En conséquence, la présente location sera exonérée du droit de bail.

ARTICLE 7 - RESILIATION

En cas de non-exécution par l'occupant d'un quelconque de ses engagements définis dans le présent contrat, notamment à défaut de paiement des loyers à leur échéance, la Communauté de Communes aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis l'occupant en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail contenant déclaration par la Communauté de Communes de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si un mois après ce commandement, l'occupant n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire, la Communauté de Communes pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail et l'expulsion de l'occupant aura lieu sur simple ordonnance de référé.

ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE

L'occupant versera, à l'instant même, à titre de dépôt de garantie et au moyen d'un chèque ou d'un virement, une somme de 250,31 €, représentant un mois de loyer. Ce dernier sera remboursable dans un délai maximum de 3 mois à compter de la fin du bail, déduction faite des sommes restant dues à la Communauté de Communes et sous réserve de l'exécution par l'occupant de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après l'exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

ARTICLE 9 - REGLEMENT INTERIEUR

Le règlement intérieur du Centre d'innovation et de Développement Economique joint en annexe est indissociable du présent bail.

ARTICLE 10 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile, la Communauté de Communes en son siège social, et l'occupant dans les lieux loués.

Fait à Vierzon, le 21/11/2024
En deux originaux dont un pour chacune des parties

Pour la société BLUELINE COMMUNICATION,

Le Président,

Parc technologique de Sologne
Pépinière d'entreprises
Allée Georges Charpak
18100 Vierzon
Communication Tél. : 06 40 96 26 73

SAS au capital de 2 000 € Inscrite au RCS de Bourges
N°SIRET : 891 807 364 00015 - Code APE : 7022Z

Laurent VANDESOMPELE

Pour la Communauté de communes
Vierzon-Sologne-Berry

Le Président,


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Vierzon-Sologne-Berry
François DUMON



DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

DP24/138 CIDE – PEPINIERE D'ENTREPRISES ANTOINE DE ST EXUPERY – CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ENTRE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY ET LA SOCIETE TRAJECTOIRE PROFESSIONNELLE

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, et n°2020-1620 du 22 décembre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération n° DEL 20/133 en date du 9 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil Communautaire au Président,

Considérant que la société TRAJECTOIRE PROFESSIONNELLE, spécialisée dans le domaine de la formation, du coaching et le conseil en insertion professionnelle, sollicite la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry, par mail en date du 7 novembre 2024, pour la location du bureau n° 12 d'une surface de 14.08 m², à la Pépinière d'Entreprises Antoine de St Exupéry, sise Parc Technologique de Sologne, Allée Georges Charpak à Vierzon, à compter du 15 janvier 2025,

Considérant que cette convention est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 243,18 € HT soit 291,81€ TTC, payable le 1^{er} de chaque mois,

Considérant que la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry entend accompagner les jeunes entreprises dans leurs phases de développement,

Considérant qu'il convient d'établir une convention d'occupation précaire commercial entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la Société TRAJECTOIRE PROFESSIONNELLE afin de définir les modalités de location,

DECIDE

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

- de conclure une convention d'occupation précaire entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la société TRAJECTOIRE PROFESSIONNELLE pour un loyer d'un montant mensuel de 243.18 €, payable le 1^{er} de chaque mois, à compter du 15 janvier 2024 pour une durée de 48 mois,
- de signer ou d'autoriser le Vice-Président en charge du Développement économique ladite convention d'occupation précaire et ses éventuels avenants,
- d'inscrire la recette au budget de l'exercice.

Fait à Vierzon, le 27 novembre 2024

Le Président,


François DUMON

Publication électronique : 03 DEC. 2024



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

018-200090561-20241127-DP24138-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/12/2024



CENTRE D'INNOVATION ET DE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Pépinière d'entreprises

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry
Direction des Affaires Economiques
1, Rue Blanche Baron – BP 10232
8100 VIERZON



Entre les soussignés :

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY** et **VILLAGES DE LA FORET**, ayant son siège social, 2 rue Blanche Baron – 18100 Vierzon, identifiée sous le numéro SIREN 200 090 561, et représentée par son Président, **Monsieur François DUMON**, agissant es qualités et autorisé à la présente par délibération du Conseil Communautaire n° DEL 20/126 en date du 09 juillet 2020, précisant les délégations d'attributions de l'organe délibérant au Président, et par décision de Président n° DP 20/069 en date du 05 octobre 2020.

Ci-après désignée « La Communauté de Communes » d'une part,

et

L'**entreprise individuelle TRAJECTOIRE PROFESSIONNELLE** dont le siège social est situé au Centre d'Innovation et de Développement Economique, située au Parc Technologique de Sologne – Allée Georges Charpak – 18100 VIERZON, enregistrée au Répertoire des entreprises et des établissements de Bourges sous le numéro (en cours d'immatriculation) représentée par Madame Sabine POTARD, Gérante, demeurant au 3 Avenue de Châteauroux 18120 MEREAU.

Ci-après désigné « l'occupant » d'autre part,

Ensemble dénommées « LES PARTIES »

EXPOSE

Ces locaux font partie d'un ensemble immobilier dénommé « Centre d'Innovation et de Développement Economique (CIDE) ».

Ce site a pour but initial d'aider à l'implantation d'entreprises nouvelles en leur fournissant des locaux adaptés pendant la période de début d'activité. En conséquence, ces entreprises doivent quitter l'Espace dès la fin de la période prévue afin de permettre d'accueillir de nouvelles entreprises.

L'occupant ne peut donc, pour ces motifs, prétendre à obtenir un droit au renouvellement ce qui exclut la présente convention du champ d'application du décret du 30 septembre 1953 sur les baux commerciaux.

Ainsi au regard de cette situation de précarité objective et indépendante de la seule volonté des PARTIES, celles-ci conviennent de conclure la présente convention.

CECI ETANT EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 – OBJET

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles **L'OCCUPANT** est autorisé à occuper de manière anticipée les lieux dont la désignation suit.

Article 2 – DESIGNATION DES LOCAUX

La Communauté de Communes loue à l'occupant qui l'accepte un local situé dans la pépinière d'entreprises Antoine de Saint Exupéry situé au Parc Technologique de Sologne à Vierzon.

Le bureau n° 12 d'une superficie de 14,08 m².

Le local est situé avec tous droits d'accès depuis le parking et la voie publique.

Un parking est mis à disposition concurremment avec les autres locataires du site.

Le bureau est meublé d'un bureau, d'un fauteuil, d'une armoire et de deux chaises. Ce mobilier est l'entière propriété de la Communauté de Communes VIERZON SOLOGNE BERRY.

La présente location étant consentie en meublé, un inventaire des meubles sera établi avec l'état des lieux lors de la remise des clés à l'occupant, ainsi que lorsque ce dernier quittera les lieux loués, permettant aux parties de constater les éventuelles dégradations et de justifier de la propriété des meubles. L'occupant sera responsable de toute détérioration ou perte pouvant survenir à ce mobilier.

Ainsi que le tout existe et comporte, sans exception ni réserve, autre que celles précisées ci-dessus, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte.

Article 2 – DUREE ET DENONCIATION

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de **48 MOIS** qui commence à courir le 15 janvier 2025 pour se terminer le 14 janvier 2029, avec faculté pour les parties de mettre fin à la présente convention avant la période sus-indiquée en prévenant l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception, le prestataire devant alors respecter un préavis d'un mois.

Article 3 - CONDITIONS

La présente convention d'occupation précaire est faite et acceptée aux conditions suivantes que l'occupant s'oblige à exécuter, sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages intérêts :

SP

- 1) prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir exiger aucune réparation pendant la durée de la présente convention. Un état des lieux sera dressé le jour de l'entrée en jouissance ;
- 2) garnir les lieux loués et les tenir constamment garnis pendant toute la durée de la présente convention, de matériel, marchandises et objets mobiliers en qualité et valeur suffisante pour répondre au paiement du loyer et de l'exécution des conditions de la présente convention ;
- 3) faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée de la convention contre l'incendie et le dégât des eaux, par une compagnie notoirement solvable, le matériel, les marchandises et le mobilier garnissant les lieux occupés, ainsi que les risques y afférent et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier du paiement à première réquisition de la Communauté de Communes ;
- 4) entretenir les lieux en bon état de réparations et d'entretien pendant la période d'occupation et de les rendre tels au terme de la présente convention, les parties entendant contractuellement se rapporter aux dispositions du décret N° 87-712 du 26.08.87 applicable en matière de locaux à usage d'habitation ;
- 5) souffrir sans indemnité toutes les grosses réparations ou autres qui deviendraient utiles ou nécessaires, alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours ;
- 6) laisser à la fin de l'occupation les lieux dans l'état avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que l'occupant aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité auprès de la Communauté de Communes ;
- 7) acquitter les contributions personnelles, mobilières et patentes et plus généralement tout impôt, contribution et taxe dont il est et sera assujéti personnellement relativement à son activité, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet ;
- 8) exploiter dans les lieux occupés exclusivement une activité de bureau. Cette activité ne doit entraîner aucun bruit, aucune nuisance, salissure, émanation d'odeur ou de liquide ;
- 9) laisser à la Communauté de Communes l'accès des locaux chaque fois qu'il le jugera utile et notamment en cas de travaux. A charge pour la Communauté de Communes, en dehors des cas d'urgence, de prévenir à l'avance ;
- 10) faire tout changement de distribution, de modification, de quelque nature que ce soit, sous réserve de l'accord préalable de la Communauté Communes, y compris ouverture ou percement des murs présentant un intérêt pour l'activité exercée ;
- 11) ne pouvoir sous-louer ni céder ses droits résultant de la présente convention d'occupation précaire, sauf accord express de la Communauté de Communes ;
- 12) ne pouvoir installer sans l'accord de la Communauté de Communes, stores extérieurs, marquises ou dispositifs analogues à charge dans ce cas de veiller à leur solidité et à les entretenir en bon état, sans aucune responsabilité pour la Communauté de Communes ;
- 13) ne pouvoir exercer de recours contre la Communauté de Communes pour le vol commis dans les lieux occupés ;

- 14) de veiller à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés en aucune manière par le fait du preneur ou des employés à son service ;
- 15) de régler à la Communauté de Communes, sur présentation de justificatifs, sa participation aux charges afférentes à la taxe sur les ordures ménagères et aux consommations d'énergie et de fluide, qui seront calculées en fonction de la superficie de local occupé ;
- 16) ne pouvoir modifier le bâtiment dans sa structure extérieure notamment quant aux ouvertures.

Article 4 - PRIX ET CONDITIONS DE REGLEMENT

La présente convention est consentie et acceptée moyennant un forfait mensuel que l'occupant s'oblige à payer, par mois et d'avance sur présentation d'un avis des sommes à payer.

Ce forfait comprend le montant dû à l'occupation des locaux, les provisions pour charge, l'accès à la fibre optique et l'accès aux services communs.

Pour le bureau n° 12 d'une superficie de 14,08 m² ; le montant forfaitaire mensuel, charges incluses est de 137,98€ HT (8,50€ HT/m² mensuel pour le loyer et provisions pour charge de 1,30€ HT/m² mensuel).

auquel se rajoute une redevance pour l'accès à la fibre optique THD d'un montant mensuel de 2,50€ HT/m², soit 35,20€ HT/mois.

Et l'accès obligatoire aux services communs est de 70 € HT par mois. Les services communs sont détaillés dans le règlement intérieur joint en annexe de la présente convention. Ne sont pas pris en charge les services à la carte payants.

Soit un montant total mensuel de 243,18€ HT soit 291,81€ TTC.

Le montant sera révisé chaque année à la date anniversaire de la date d'effet de la présente convention, en fonction de la variation annuelle de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), ayant comme base de référence l'indice 2^{ème} trimestre 2024 valeur 136.45.

Article 5 - DEPOT DE GARANTIE

L'occupant versera, à l'instant même, à titre de dépôt de garantie et au moyen d'un chèque une somme de 243,18€ ; représentant un mois d'occupation. Ce dernier sera remboursable dans un délai maximum de 3 mois à compter de la fin de la convention, déduction faite des sommes restantes dues à la Communauté de Communes et sous réserve de l'exécution par l'occupant de toutes les clauses et conditions de la convention d'occupation précaire, notamment après l'exécution des travaux de remise en parfait état des locaux occupés.

Article 6 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance, d'un seul terme du montant forfaitaire d'occupation ou en cas d'inexécution de l'une des quelconques conditions de la présente convention et un mois après commandement ou sommation à personne ou à domicile, rappelant le délai et demeuré infructueux, la convention sera résiliée de plein droit si bon semble à la Communauté de Communes sans qu'il soit besoin de former une demande en justice et dans le cas où malgré ce qui précède, l'occupant se refuserait à évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue en référé par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance de Bourges et exécutoire par provision nonobstant appel.

Article 7 - REGLEMENT INTERIEUR

Le règlement intérieur de la pépinière d'entreprises joint en annexe est indissociable de la présente convention.

Article 8 - FRAIS ET ENREGISTREMENT

Les droits d'enregistrement, frais et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par l'occupant qui s'y oblige.

Article 9 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile, le bailleur en son domicile personnel, et le preneur dans les lieux loués.

Fait à Vierzon, le 26 Novembre 2024

En deux originaux dont un pour chacune des parties

La Communauté de Communes,

L'occupant,

