

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 4 février 2009

OBJET
<i>de la Délibération</i>

BAIL DE L'AUBERGE DE JEUNESSE

Date de convocation du Conseil Municipal

27 janvier 2009

Date d'affichage : 27 janvier 2009

Nombre de Conseillers en exercice : 33

Président de la Séance : Monsieur LE ROCH, Maire

Secrétaire de Séance : Monsieur BONHOURE

Etaient présents

M. LE ROCH, Maire ; M. LE DORZE, Mme GOUTTEQUILLET, M. LE MAPIHAN, Mme BURLOT, M. LE COUVIOUR, Mme DORE-LUCAS, M. MARCHAND, Mme JEHANNO, M. PARMENTIER
Adjoints au Maire.

MM. BAUCHER, JARNO, Mmes GREZE, OLIVIERO, MM. LE BOTLAN, LE BELLER, GIRALDON, Mmes PESSEL, PEDRONO, RAMEL-FLAGEUL, DONATO-LEHUEDE, LE DOARE, M. BONHOURE, Mmes LE STRAT, ROUILLARD, MM. DERRIEN, MOUHAOU, PERESSE, Mme GUEGUAN, Conseillers Municipaux.

Absent ayant donné pouvoir

Mme LE PAVEC à Mme JEHANNO
M. BURBAN à M. GIRALDON
M. LE BARON à M. MARCHAND
Mlle ORINEL à M. LE DORZE

BAIL DE L'AUBERGE DE JEUNESSE

Rapport de Marie-Madeleine DORE-LUCAS

L'Auberge de jeunesse de Pontivy appartient au réseau national et international des Auberges de Jeunesse (160 Auberges de Jeunesse, 130 000 adhérents).

Sa situation sur l'île des Récollets (canal du Blavet et canal de Nantes à Brest) constitue un atout favorable. L'Auberge de jeunesse reçoit 30% de visiteurs individuels et 70% de groupes composés en grande partie de sportifs pratiquant des activités de proximité dont celle de la base de canoë-kayak.

Le bail de l'Auberge de jeunesse étant arrivé à échéance, une réflexion menée avec Madame Edith Arnoult-Brill, secrétaire-général de la FUAJ, a débouché sur des propositions de sa part en vue d'optimiser le fonctionnement de l'équipement (développement de l'usage des nouvelles technologies, instauration d'un comité d'animation, travail en réseau...)

Confortées par ces nouvelles dispositions, la ville de Pontivy et la FUAJ souhaitent conclure un nouveau bail pour une durée de 12 années.

Nous vous proposons :

- d'approuver le bail à intervenir avec la FUAJ et d'autoriser le Maire à le signer

**LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SONT ADOPTEES A L'UNANIMITE
POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME**

Fait à Pontivy, le 5 février 2009

**LE MAIRE
Jean-Pierre LE ROCH**

B A I L

Entre :

La **Ville de PONTIVY** représentée par Monsieur Jean Pierre LE ROCH Maire, ayant pouvoir à l'effet des présentes, par délibération du Conseil Municipal en date du 4 février 2009, annexée au présent bail, **le bailleur**,

d'une part,

Et :

la **FEDERATION UNIE DES AUBERGES DE JEUNESSE**, association de la loi 1901, dont le siège social est à Paris (18e) 27, rue Pajol, représentée par Madame Edith ARNOULT-BRILL, Secrétaire Général, ayant pouvoir à l'effet des présentes, par délibération du Comité Directeur en date du 19 novembre 2006, annexée au présent bail, **le preneur**,

d'autre part.

Il est stipulé et convenu ce qui suit :

La Ville de PONTIVY donne à bail, en conformité avec les articles 1708 et suivants du Code Civil et sous les conditions ci-après exposées, à la Fédération Unie des Auberges de Jeunesse qui accepte, l'immeuble dont la consistance et la désignation suivent :

Locaux sis « Ile des Récollets » à Pontivy (bâtiment central et annexe de l'Auberge de jeunesse actuelle 65 places)

La Ville déclare qu'elle consent ce bail exclusivement eu égard aux activités d'auberge de Jeunesse réalisées par la FUAJ. Cette dernière déclare bien connaître les lieux pour avoir eu toute latitude de les visiter et de les examiner.

Article 1 : Origine de la propriété

(Réservé)

Article 2 : Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 12 années entières et consécutives commençant à courir le 1 juillet 2008 pour se terminer le 30 juin 2020

A l'issue de cette période, le présent bail sera renouvelé par tacite reconduction pour des périodes décennales.

Article 3 : Résiliation

Sous réserve des dispositions de l'articles 6 suivant, la présente location à durée déterminée, devra être exécutée jusqu'à son terme.

Cependant, la FUAJ aura la faculté de résilier les présentes conventions aux conditions cumulatives suivantes :

1 - La FUAJ doit être à jour des sommes dues à la Ville.

2 - La FUAJ doit notifier à la Ville son intention par lettre recommandée avec avis de réception, au moins 6 mois à l'avance à compter de la présentation de la lettre recommandée susvisée.

Article 4 : Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 22,90 euros (révisable chaque année en fonction du taux de l'inflation)

Article 5 : Charges et conditions générales

Le présent bail est convenu sous les charges et conditions ordinaires et notamment sous celles suivantes que les parties s'obligent à respecter :

5.1. Conditions communes

Les obligations résultant du présent bail pour les parties, constitueront pour tous leurs ayant-droits et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

5.2. Obligations à la charge du preneur

5.2.1. Etat des lieux

La FUAJ prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger de la Ville quelques travaux que ce soit. Un état des lieux contradictoire réalisé à la date d'entrée en jouissance de l'immeuble.

5.2.2. Destination

La FUAJ s'engage à utiliser les bâtiments sus-désignés en tant qu'auberge de jeunesse conformément à ses règlements intérieurs et statuts, ainsi que pour la tenue des réunions de l'association locale adhérente à la FUAJ.

Il est fait expressément interdiction à la FUAJ d'organiser dans les lieux loués des réunions publiques contradictoires et toute activité contraire à la morale et aux bonnes mœurs, susceptibles de troubler l'ordre public des lieux et des abords.

5.2.3. Jouissance de l'immeuble

La FUAJ jouira de l'immeuble loué "*en bon père de famille*" se conformant aux normes de sécurité et de salubrité, respectant toutes les prescriptions, notamment des règlements de police et pendant le cours du bail, conservera en bon état d'entretien l'immeuble loué.

La FUAJ fera son affaire personnelle sans recours contre la Ville des servitudes de toute nature existant au jour d'entrée en jouissance, même administratives, à conditions que la Ville en ait avisé, sous forme d'annexe au présent bail, la FUAJ. Pour les servitudes à venir, si celles-ci avaient pour effet d'interdire à la FUAJ l'exploitation des lieux loués, celle-ci pourrait s'exonérer de ses obligations issues du présent bail en avisant la Ville par lettre recommandée avec avis de réception et en respectant un délai de prévenance de trois mois.

La Ville, ou ses représentants, pourront visiter les locaux deux fois par an, en avisant la FUAJ au préalable.

5.2.4. Charges

La FUAJ paiera ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité, téléphone, frais de location, de contrat d'abonnement de toutes sortes, de manière à ce que la Ville ne puisse jamais être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

5.2.5. Contribution - Impôts et taxes

De façon générale, la FUAJ acquittera tous les impôts, taxes et contributions incombant normalement au locataire.

5.2.6. Travaux

Même s'ils sont imposés par l'Autorité Publique, aucun changement dans la disposition des lieux, construction, démolition, percement de murs ou planchers, aucun travail d'amélioration, d'embellissement touchant le gros oeuvre ou l'aspect extérieur de l'immeuble, de même aucun aménagement dans les lieux non bâtis, ne seront effectués sans l'autorisation expresse de la Ville.

La FUAJ ne pourra s'opposer à l'exécution de tous les travaux qui doivent être entrepris sans délai pour assurer la conservation de l'immeuble (clos et couvert), décidés sur la simple initiative de la Ville.

La FUAJ ne pourra s'opposer à l'exécution des autres travaux décidés sur la simple initiative de la Ville, cette dernière devant cependant déterminer au préalable et en accord avec la FUAJ la période de leur exécution. A défaut de cet accord, la FUAJ pourra exiger de la Ville une indemnisation totale du préjudice subi. La FUAJ ne pourra pas toutefois différer l'exécution des travaux au-delà d'une année à compter de la date d'accusé de réception de la notification qui sera faite par la Ville par lettre recommandée, destinée à informer la FUAJ de la nature et de l'importance des travaux qu'elle envisage d'entreprendre. Passé ce délai, la Ville pourra exécuter les dits travaux à tous moments.

Tous aménagements, embellissements, installations, constructions quelconques, même imposés par les pouvoirs publics, effectués par la FUAJ, deviendront, de plein droit, et au fur et à mesure de leur exécution, la propriété exclusive et sans indemnité ou remboursement de quelques coûts, honoraires que ce soit, de la Ville.

5.2.7. Réparations

La FUAJ prendra à sa charge les réparations et la maintenance qui incombent normalement aux locataires.

5.2.8. Assurances

Dès la prise de possession de l'immeuble, la FUAJ s'assurera auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable contre les risques propres à son occupation et à l'activité exercée dans l'immeuble, notamment l'incendie, les bris de glaces, les dommages électriques, les dégâts des eaux, pouvant atteindre tant l'immeuble que les agencements, embellissements et tous travaux exécutés pour son propre compte, dès qu'il procédera à l'exécution des travaux ou agencements et tout mobilier et matériel garnissant les lieux loués, les risques locatifs divers, la responsabilité civile, le recours des voisins et des tiers, cette énumération étant indicative et non limitative.

5.2.9. Cession/sous-location

La FUAJ ne pourra ni céder le présent bail, ni sous-louer sans l'autorisation expresse de la Ville.

5.3. Obligations à la charge du bailleur

5.3.1. Réparations

La Ville prendra à sa charge les réparations que la loi, et notamment l'article 606 du Code Civil, met ordinairement à la charge des propriétaires, ainsi que les aménagements rendus nécessaires par l'application des règlements relatifs à la sécurité dans les établissements recevant du public.

5.3.2. Assurances

La Ville fera son affaire personnelle des assurances du propriétaire couvrant l'immeuble loué.

5.3.3. Contributions - Impôts et taxes

La Ville fera son affaire personnelle des contributions, impôts et taxes supportés ordinairement par les propriétaires.

Article 6 : Clause résolutoire

A défaut de l'inexécution de l'une quelconque des obligations contractées aux termes des présentes, et six mois après un simple commandement à exécuter demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble à la Ville, sans qu'il soit besoin de remplir quelque formalité judiciaire que ce soit, et sans que les offres d'exécuter ultérieures après le délai imparti, puissent mettre en cause la résiliation intervenue et acquise. En cas de résiliation des présentes, la FUAJ devra libérer les lieux à la date de la rupture du contrat et restituer à la Ville l'immeuble en parfait état de structure et d'entretien.

Article 7 : Déclarations fiscales

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi 69-1168 du 26 décembre 1969, le présent bail ne fera pas l'objet des formalités d'enregistrement.

Article 8 : Déclarations civiles ou autres

La FUAJ déclare qu'elle est une association régulièrement constituée, qu'elle ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution et qu'elle n'est et n'a jamais été en état de liquidation ou de redressement judiciaire, de cessation de paiement ou dans des états analogues des législations antérieures.

Article 9 : Frais

Tous frais, droits ou émoluments des présentes qui en seront la suite ou la conséquence seront répartis par moitié entre la Ville et la FUAJ.

Article 10 : Conseil d'animation

Selon les modalités décidées d'un commun accord

Article 11 : Domicile

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties font élection de domicile en l'Hôtel de Ville de Pontivy.

Fait à Pontivy le

Jean Pierre LE ROCH
ARNOULT-BRILL
Maire de Pontivy
Générale

Jeunesse

Edith
Secrétaire
de la Fédération Unie
des Auberges de