



Ville de Pontivy

Extrait du registre des délibérations

Bail type de sous location entre la Ville de Pontivy et les associations (Bâtiment Saint-Michel du Collège « Les Saints-Anges »)

DEL-2016-007

Numéro de la délibération : 2016/007

Nomenclature ACTES : Domaine et patrimoine, locations

Information relative à l'environnement : non

Date de réunion du conseil : 25/01/2016

Date de convocation du conseil : 19/01/2016

Date d'affichage de la convocation : 25/01/2016

Début de la séance du conseil : 19 heures

Présidente de séance : Mme Christine LE STRAT

Secrétaire de séance : Mme Émilie CRAMET

Étaient présents : M. Philippe AMOURETTE, M. Laurent BAIRIOT, M. Christophe BELLER, M. Loïc BURBAN, Mme Émilie CRAMET, Mme Marie-Madeleine DORÉ-LUCAS, M. Jean-Pierre DUPONT, Mme Chantal GASTINEAU, Mme Stéphanie GUÉGAN, Mme Annie GUILLEMOT, M. Michel GUILLEMOT, M. Georges-Yves GUILLOT, M. Michel JARNIGON, M. Hervé JESTIN, Mme Madeleine JOUANDET, Mme Elisabeth JOUNEAUX-PÉDRONO, Mme Laurence KERSUZAN, Mme Véronique LE BOURJOIS, Mme Emmanuelle LE BRIGAND, M. Daniel LE COUVIOUR, Mme Alexandra LE NY, Mme Christine LE STRAT, Mme Maryvonne LE TUTOUR, Mme Sylvie LEPLEUX, Mme Laurence LORANS, M. Yann LORCY, M. François-Denis MOUHAOU, M. Jacques PÉРАН, M. Yvon PÉRESSE, Mme Soizic PERRAULT, M. Eddy RENAULT, M. Eric SEGUET.

Était représenté : M. Alain PIERRE par M. Hervé JESTIN

**Bail type de sous location entre la Ville de Pontivy
et les associations
(Bâtiment Saint-Michel du Collège « Les Saints-Anges »)**

Rapport de Michel JARNIGON

Suite à une délibération du 28 avril 2015, un bail de six ans a été signé entre la Ville de Pontivy et l'Association « L'Immobilière d'Arvor » à effet du 1^{er} mai 2015 pour permettre à l'Association « Kerlenn Pondi » de disposer en sous location du rez-de-chaussée du bâtiment Saint-Michel du Collège « Les Saints-Anges ».

Le partage des locaux de ce site avec d'autres associations envisagé dès l'origine nécessite la passation d'un bail de sous location entre la Ville et chacune de ces associations.

Nous vous proposons :

- d'approuver le bail type de sous location ci-joint,
- d'autoriser la maire à signer ce bail type avec toute association pour laquelle des locaux dans le Bâtiment Saint Michel du Collège « Les Saints Anges » seront mis à disposition.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Fait à Pontivy, le 26 janvier 2016

**LA MAIRE
Christine LE STRAT**

Transmise au contrôle de légalité le :

Publiée au recueil des actes administratifs le :

Certifiée exécutoire

**LA MAIRE
Christine LE STRAT**

ENTRE LES SOUSSIGNES

A) La ville et COMMUNE DE PONTIVY

Représentée par Madame Christine LE STRAT, Maire de la ville, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,
Et en outre expressément autorisée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil Municipal de la Ville de PONTIVY, en date du

B) et l'ASSOCIATION

Représentée par :

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article des statuts.

Lesquels, préalablement à la conclusion des présentes déclarent expressément avoir pris connaissance des clauses et conditions du bail conclu entre le Collège Les Saints Anges PONTIVY, représenté par ses organes de propriété et de gestion, et autorité de Tutelle, 'd'une part, la ville de PONTIVY de seconde part locataire principal, bénéficiaire du bail, et l'Association Kerlenn Pondi, sous locataire principal de troisième part. et dont une copie est jointe en annexe des présentes,

Ils reconnaissent également avoir pris connaissance des charges et conditions imposées par le règlement intérieur d'utilisation également joint en annexe.

L'association ayant sollicité la sous location de partie des locaux en cause, sis à PONTIVY, et donnant sur la Rue et ayant été expressément autorisée tant par les propriétaires, et gestionnaire des lieux que par la Ville de Pontivy, les parties aux présentes conviennent de ce qui suit :

Article 1 - SOUS LOCATION

Par les présentes, la VILLE DE PONTIVY,

Expressément autorisée à l'effet des présentes en vertu de l'article du bail susvisé conclu avec le collège Les Sts anges

SOUS-LOUE à l'association

En vue d'exercer dans les lieux loués son activité associative telle que prévue à ses statuts, les locaux suivants

Article 2 – DESIGNATION DES LOCAUX

VILLE DE PONTIVY

Collège Les Sts Anges

Rue Honoré de Balzac, n°

Dans un bâtiment à vocation et usage pédagogique Bâtiment Saint Michel, dépendant de l'ensemble immobilier du Collège « Les Saints Anges ».

au rez-de-chaussée

En commun avec les autres utilisateurs de l'immeuble,

La pièce suivante :

- Et les communs nécessaires à cette occupation
- Couloir de distribution
- Ensemble sanitaires :
- Tous droits d'accès à tous usages depuis la rue Balzac, jusqu'au bâtiment ainsi que la courive en façade dudit bâtiment.

Et ce pour les horaires et dans les conditions ci après

Et, à titre d'accessoire du présent bail,

-la faculté pour les adhérents, sympathisants, et en général toutes personnes liées à l'association UTILISATEUR, de disposer du stationnement sur la cour et terrain de sport devant et au droit du local ci-dessus désigné et objet du présent bail, le tout dans les conditions et précisions indiquées au règlement intérieur en annexe du présent bail et en dehors des heures de cours :

Article 3 – DUREE DE LA SOUS-LOCATION

La présente sous location est consentie pour une durée de deux années à compter du , renouvelable ensuite année par année,

Cette durée comporte la faculté d'utilisation en commun avec d'autres utilisateurs éventuels les jours suivants de chaque semaine,

Aux heures suivantes

Suivant un planning établi d'un commun accord entre les parties aux présentes, et qui pourra être modifié conventionnellement à la demande de l'une ou l'autre des parties

Article 4 - CONTRE PARTIE FINANCIERE

Les parties aux présentes conviennent qu'il n'y aura pas de contrepartie financière à la présente sous location, mais que le sous locataire acquittera à l'OGEC Les Saints Anges, la part afférentes à son utilisation dans la charge des fluides et chauffage des locaux sous-loués, part calculée prorata temporis et prorata du volume loué.

Cette participation aux frais sera présentée annuellement et d'avance aux sous-locataires et réajustée à l'échéance suivante.

Elle sera acquittée directement à l'OGEC LES SAINTS ANGES 21, Rue Jean Marie de Lamennais, 56300 PONTIVY,

En raison de la personnalité du sous-locataire, elle ne sera pas assujettie à la TVA ;

Article 5 – CHARGES ET CONDITIONS

Le sous locataire aux présentes s'engage expressément à remplir et exécuter toutes les charges et conditions du bail principal susvisé et dont il reconnaît avoir pris connaissance, et qui toutes sont de rigueur.

En cas de contravention de quelque nature que ce soit à l'une des clauses, soit par l'association soit par l'un de ses membres, le bailleur initial se réserve la faculté de mettre fin à la sous location après avoir sommé la ville de PONTIVY, de contraindre le sous-locataire défaillant de mettre fin à la condition défaillante.

Spécialement l'association sous locataires et ses membres appliqueront scrupuleusement les conditions et charges fixées par le règlement intérieur également joint et qui s'appliquera à tous utilisateurs.

Article 6 – ASSURANCES

Le sous-locataire devra faire assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, contre l'incendie et risques divers, les risques professionnels de l'activité, les objets mobiliers, matériels, les risques locatifs, recours des voisins et responsabilité civile vis-à-vis du personnel, des élèves et usagers de leurs familles et des tiers et généralement tous risques et des membres de l'association

Elle devra maintenir et renouveler ces assurances pendant la durée de la sous-location et en acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier à l'association bailleresse.

Article 7 – CLAUSE COMPROMISSOIRE

En cas de conflit de quelque nature que ce soit entre l'une des parties aux présentes, bailleur, Ogec Les Sts Anges, ville de Pontivy, locataire principal ou sous locataire, les parties aux présentes, déclarent vouloir se référer à l'arbitrage d'une personne amiablement choisie d'un commun accord entre les parties aux présentes.

Fait à PONTIVY
En triple exemplaire,
le

Annexe 1 (Bail à la ville de PONTIVY)

ENTRE LES SOUSSIGNES

1°) LE BAILLEUR :

L'ASSOCIATION IMMOBILIERE D'ARVOR, Association déclarée, régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 et dont le siège est à PONTIVY (56300), Rue Jean Marie de La Mennais, n° 19, 21, 23 et 25.

Dénommée association bailleresse,

Représentée aux présentes par : Monsieur André TANGUY, retraité, demeurant à PONTIVY, Rue Joséphine, n° 10

Agissant en qualité de Président de ladite association et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu des statuts ;

LE BAILLEUR D'UNE PART ;

2°) LE PRENEUR /

B) La ville et COMMUNE DE PONTIVY

Représentée par Madame Christine LE STRAT, Maire de la ville, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

C) L'ASSOCIATION UTILISATRICE

« KERLEN PONDI » titulaire à titre principal de la mise à disposition des lieux ;

Et par extension, toutes autres associations pontivyennes, dont l'objet social et le but serait conforme aux dispositions du présent bail et ayant reçu l'aval de la Ville de PONTIVY et de l'Association immobilière d'Arvor.

**DESIGNES ENSEMBLE SOUS LA TERMINOLOGIE
« L'ASSOCIATION PRENEUSE » DE SECONDE PART**

3°) LES INTERVENANTS :

A) L'association de gestion prend la dénomination de « ORGANISME DE GESTION DU COLLEGE LES SAINTS ANGÈS – PONTIVY » par abréviation « OGECS LES SAINTS ANGÈS PONTIVY » Association déclarée, régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 et dont le siège est à PONTIVY (56300), Rue Jean Marie de La Mennais, n° 21,

Dénommée Association preneuse,

Représentée aux présentes par : Monsieur Germain LE LORREC, retraité, demeurant à PONTIVY, Rue de Normandie , n° 1

Agissant en qualité de Président de ladite association et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu des statuts

B) Les parties aux présentes assistées ; pour visa du présent document, par la TUTELLE MENNAISIENNE, ici représentée par sa représentante :

Madame Catherine LANCELOT domiciliée à VANNES (56000) Rue

Ici présente et qui accepte,

C) Et Monsieur Hervé PETIT, Directeur du Collège LES SAINTS ANGÈS PONTIVY, domicilié au Collège LES SAINTS ANGÈS, 21 Rue de La Mennais.

Agissant en qualité de délégué, tant, l'ASSOCIATION IMMOBILIERE D'ARVOR, propriétaire, que de l'OGECS DU COLLEGE LES SAINTS ANGÈS PONTIVY, et que de l'Organisme de TUTELLE MENNAISSIENNE, susnommée.

Etant ici fait observer qu'en raison de sa fonction, Monsieur PETIT soit désigné par toutes les parties aux présentes comme principal interlocuteur desdites associations et organisme susvisés ; ce qui est expressément accepté par toutes les parties aux présentes.

LES INTERVENANTS DE TROISIEME PART ;

IL a été convenu et arrêté ce qui suit :

L'ASSOCIATION IMMOBILIERE D'ARVOR, donne à bail à loyer, pour la durée, et aux charges et conditions ci-après énoncées,

A :

LA VILLE DE PONTIVY d'autre part,
Les immeubles dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS LOUES ou MIS A DISPOSITION :

BIENS LOUES

VILLE ET COMMUNE DE PONTIVY (56300)

Rue Honoré de Balzac, n°

Dans un bâtiment à vocation et usage pédagogique Bâtiment Saint Michel, dépendant de l'ensemble immobilier du Collège « Les Saints Anges ».

L'ensemble du rez-de-chaussée, comprenant

- **En commun avec les autres utilisateurs de l'immeuble,**
- deux entrées principales donnant sur les cages d'escalier menant à l'étage,
- **et, à titre privatif :**
- l'ensemble du rez de chaussée, comprenant :
- Une salle de spectacle disposant d'une scène, d'une arrière scène, et salle (*sous réserve d'une utilisation partagée avec le Collège les Sts Anges, en vertu de la clause ci-après établie avec l'utilisateur principal l'OGEC LES SAINTS ANGES PONTIVY*)
- Et quatre salles principales,
- Deux petites salles annexes
- Couloir de distribution
- Ensemble sanitaires :
- *L'ensemble équivalent à 700 m2 pour une surface pondérée de 667,50*

Tous droits d'accès à tous usages depuis la rue Balzac, jusqu'au bâtiment ainsi que la coursive en façade dudit bâtiment.

Et, à titre d'accessoire du présent bail,

- la faculté pour les adhérents, sympathisants, et en général toutes personnes liées à l'association UTILISATEUR, de disposer du stationnement sur la cour et terrain de sport devant et au droit du local ci-dessus désigné et objet du présent bail, le tout dans les conditions et précisions indiquées au règlement intérieur en annexe du présent bail et en dehors des heures de cours :

L'ensemble bâti et non bâti figurant au cadastre de la commune de Pontivy, sous les relations suivantes :

Sion	N°	N° et rue	contenance
AY	260	Rue Balzac	12a40ca
AY	261 P	Rue Balzac	20a00ca

Tels que cet ensemble existe et se comporte, avec toutes aisances, dépendances, biens accessoires, sans exception ni réserve.

DUREE DU BAIL et de la MISE A DISPOSITION

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de SIX ANNEES, entières et consécutives, à compter du PREMIER MAI DEUX MILLE QUINZE

Pour se terminer le VINGT HUIT FEVRIER DEUX MILLE VINGT ET UN

La VILLE DE PONTIVY aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration du présent bail, à condition d'en informer l'association bailleresse de son intention à cet égard, par lettre recommandée avec avis de réception au moins six mois avant l'expiration.

L'association bailleresse disposera de la même faculté, si elle entend invoquer les dispositions légales afin de reconstruction des bâtiments existants, de surélévation ou d'exécution de travaux prescrits ou

imposés ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière ou en vertu de la clause de réserve prioritaire ci-après établie.

RENOUVELLEMENT :

Arrivé à échéance et faute d'avoir été dénoncé dans les délais ci-dessus prévus, le présent bail se renouvellera par tacite reconduction année par année, aux charges clauses et conditions régissant les présentes.

En cas de renouvellement annuel les parties aux présentes disposeront de la même faculté de résiliation que ci-dessus.

DESTINATION

Les immeubles faisant l'objet des présentes servent prioritairement au fonctionnement du Collège « COLLEGE PRIVE LES SAINTS ANGES » et de toutes activités annexes liées à cette activité, et dans le strict respect du caractère propre d'un établissement catholique agréé comme tel par l'autorité diocésaine.

En outre, compte tenu du caractère Catholique des structures éducatives gérées dans l'établissement en cause, caractère qui transcende toutes les activités des associations bailleuses et preneuses, celles-ci reconnaissent l'autorité la Tutelle Mennaisienne dans la gestion du présent bail avec obligation d'y référer en cas de conflit et à titre compromissaire.

Tout changement d'affectation des immeubles, toute modification au caractère propre de l'établissement d'enseignement visé ci-dessus, entraînera de plein droit la résiliation du présent bail, sans aucune indemnité. Le retrait d'agrément par l'autorité diocésaine, entraînera ipso facto, l'application de cette clause ce qui est accepté par les parties aux présentes, comme condition « sine qua non » du présent bail.

C'est la raison pour laquelle, bailleur et preneur aux présentes, consentent à la conclusion du présent bail en considération de la personne morale de l'utilisateur bénéficiaire de la mise à disposition des locaux en cause et de l'aspect pédagogique dispensé par cette même association.

Le preneur et par extension l'UTILISATEUR bénéficiaire de la clause de mise à disposition, déclarent que la destination des locaux loués sera :

-le siège de l'association « Kerlenn Pondi »

- l'utilisation aux fins pédagogiques de formation, entraînement, éducation à la musique en général et à la musique bretonne en particulier, la danse, et en général, les activités entrant expressément dans l'objet social de ladite association.

CLAUSE DE RESILIATION PRIORITAIRE :

En raison de la destination ci-dessus donnée aux bâtiments loués, les parties aux présentes reconnaissent le bien fondé de ladite clause et renoncent en conséquence à la remettre en cause pour quelque cause que ce soit.

Elles reconnaissent en conséquence qu'en cas de nécessité confirmée, l'OGEC COLLEGE LES SAINTS ANGES PONTIVY, bénéficiera d'un droit prioritaire et spécifique de réintégration dans les lieux objet du présent bail.

Les parties PRENEUR et UTILISATEUR, en reconnaissent le droit et renoncent à s'opposer à toutes reprises totale ou partielle des biens loués.

Dans ces conditions ; en cas de résiliation prioritaire, le délai de préavis est fixé à six mois.

RESERVE D'UTILISATION

Les parties aux présentes, toutes confondues, après avoir pris connaissance de la clause prioritaire ci-dessus, reconnaissent également que le « théâtre » comprenant, la salle principale, la scène avant et arrière-scène, sont l'objet d'occupations sporadiques pour les besoins de l'animation et la préparation de manifestations du collège Les Saints Anges, et ce, durant les heures scolaires.

En conséquence, il est expressément prévu que le BAILLEUR aux présentes, réserve, expressément, pour les besoins pédagogiques ou d'animation de son bailleur principal L'OGEC COLLEGE LES SAINTS ANGES, l'utilisation sans condition desdits biens dénommés le théâtre, pour en disposer dans les conditions ci-dessus indiquées.

UTILISATION PAR L'ASSOCIATION KERLENN PONDI

Les parties aux présentes, avisés du projet de la VILLE DE PONTIVY, preneur aux présentes de mettre à disposition les biens loués et ci-dessus désignés, au profit de l'association « Kerlen Pondi » association UTILISATRICE conviennent de ce qui suit,

La ville de Pontivy fera son affaire personnelle de la conclusion d'un éventuel contrat au profit de l'utilisateur, si bon lui semble et dans les conditions que bon lui semblera, sous réserve du respect de toutes les conditions des présentes et du règlement intérieur, joint.

L'association preneuse ou utilisatrice, s'engage à respecter toutes ces conditions et d'occuper les lieux en conformité du présent bail.

Notamment et en outre, elle fera son affaire personnelle de l'établissement de tous contrats de fourniture des fluides à son profit et notamment de tous contrats en fournitures d'électricité, d'eau et de gaz ou de chauffage.

Spécialement il est expressément convenu qu'elle convienne avec l'OGEC COLLEGE LES SAINTS ANGES PONTIVY, utilisatrice principale et prioritaire des locaux en cause, de la fourniture de chauffage des locaux loués, suivant les bases suivantes :

- Fourniture de chauffage, pendant la période normale de chauffe moyennant le remboursement à l'OGEC COLLEGE LES SAINTS ANGES PONTIVY, intervenant aux présentes d'une cote part équivalent à la surface pondérée de 667,50 m²
- Fourniture d'électricité sur la base d'une consommation établie par compteur divisionnaire.
- Consommation eau :
- L'ensemble constituant une charge de l'ordre de 9 € par m² occupé (surface pondérée) en occupation totale des fluides.

Il est expressément convenu que le montant de charge ci-dessus sera revu chaque année à la date anniversaire, en fonction de la variation subie par l'indice

AUTORISATION DE SOUS LOCATIONS :

Outre la sous location consentie et acceptée de facto au profit du sous locataire ASSOCIATION UTILISATRICE, susnommée, le bailleur consent à la sous-location de partie des locaux loués au profit d'autres associations ou organismes privés ou publics, poursuivant un objet de formation ou d'éducation à des activités culturelles, physiques compatibles avec la mission et l'objet poursuivi par le bailleur.

A ce sujet tout nouveau sous locataire proposé par le PRENEUR, devra être présenté au bailleur et aux différentes personnes morales constituant les INTERVENANTS ci-dessus désignés ; lesquels apprécieront souverainement et discrétionnairement de leur décision d'accepter ou de refuser cette sous location.

En outre, cette sous-location devra être assortie d'un agenda d'utilisation qui soit compatibles avec les agendas des autres utilisateurs et notamment le COLLEGE LES SAINTS ANGES.

Le sous locataire prendra connaissance des charges et conditions des présentes et devra s'engager à les respecter dans une convention le liant avec le PRENEUR aux présentes.

Ce nouveau sous locataire prendra en charge la part de consommation de fluides lui incombant en fonction de son utilisation.

Cette répartition des coûts des fluides sera effectuée par l'utilisateur principal.

JOUISSANCE DES LIEUX

La VILLE DE PONTIVY ET L'ASSOCIATION UTILISATRICE utiliseront les biens loués ou mis à disposition, suivant leur destination, telle qu'indiquée ci-dessus et en respect et conformité avec le règlement intérieur figurant en annexe.

Elle veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins, notamment elle devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées.

Spécialement et afin d'éviter toutes nuisances dues au bruit, elles prendront toutes dispositions pour insonoriser autant que faire se peut, les pièces, utilisées, et ce notamment après l'heure de 22 heures, afin d'éviter tous recours des voisins.

Elle devra prendre toutes précautions utiles pour la conservation et le fonctionnement des installations de gaz, électricité et incendie.

Elle devra garantir et tenir constamment garnis les locaux de matériels objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre, en tout temps, du paiement du loyer et des accessoires, et de l'exécution de toutes les conditions des présentes.

Elle devra faire son affaire personnelle de façon que l'association bailleuse ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Elle devra laisser pénétrer dans les lieux loués, la société bailleuse, ses représentants, ou son architecte, pour constater leur état quand la bailleuse jugera à propos.

CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que La VILLE DE PONTIVY ET L'ASSOCIATION UTILISATRICE s'obligent à exécuter et accomplir, à peine de tous dépens, dommages intérêts et même de résiliation, si bon semble à l'association bailleuse.

ETAT DES LIEUX,

La VILLE DE PONTIVY ET L'ASSOCIATION UTILISATRICE prendront les immeubles loués, dans leur état actuel, sans pouvoir exiger de l'association bailleuse aucune réparation ni remise en état, ni exercer aucun recours contre l'association bailleuse, ni lui réclamer aucune indemnité ni réduction de loyer pour quelque cause que ce soit.

Si nécessaire, un état des lieux contradictoire sera dressé à la diligence des parties.

ENTRETIEN – REPARATIONS – AMELIORATIONS

L'association bailleuse ne sera tenue que des grosses réparations à effectuer au gros œuvre des biens loués. Par accord entre les parties, il est ici précisé que le gros œuvre de l'immeuble comprend exclusivement les éléments suivants :

-les gros murs, voûtes, poutres, couvertures entières, ouvertures, chaudière.

Toutes les autres réparations quelles que soient leur nature et leur importance seront à la charge exclusive du locataire.

Le PRENEUR (Ville de PONTIVY) devra rendre les lieux en bon état desdites réparations en fin de bail.

La Ville de PONTIVY preneuse ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni aucune démolition ou percement de mur, cloisons, plancher, ni aucun changement de distribution sans le consentement exprès et par écrit de l'association bailleuse. Les travaux ainsi autorisés seront exécutés aux frais et sous la responsabilité de la ville.

A l'exception de la mise aux normes de l'accessibilité, Le PRENEUR (Ville de PONTIVY) devra supporter à ses frais tous travaux qui pourront être exigés par les services administratifs ou par la loi ou règlements afin que ces locaux objets des présentes soient mis en conformité avec les textes en vigueur, le tout à ses frais et après communication des plans à l'association bailleuse.

Tant que l'association preneuse jouira directement des lieux loués par elle-même ou ses sous-locataires, elle conservera la propriété des aménagements par elle effectués. L'accession à propriété de l'association bailleuse des aménagements effectués se fera sans indemnité le jour où l'association preneuse cessera d'occuper les lieux.

Cependant, il est expressément convenu entre les parties aux présentes, d'un commun accord entre elles, auront toujours la faculté de convenir de l'établissement d'une convention annexe ou de la conclusion d'un bail à construction prévoyant l'exécution de travaux de quelque nature que ce soit , à charge du PRENEUR (Ville de PONTIVY) , ou toute autres répartitions des charges de travaux et de maîtrise d'ouvrage, et ce afin de permettre l'exécution d'aménagements rentrant dans les obligations scolaires de l'établissement.

TRAVAUX SOLLICITES PAR L'UTILISATEUR :

Les parties aux présentes reconnaissent que l'utilisateur a sollicité l'autorisation expresse d'effectuer les travaux suivants :

-démolition d'un mur séparatif des bureaux et réduits dans la partie Ouest du bâtiment, (près des sanitaires),

- réfection des sanitaires et aménagement d'une douche,

-poses de tentures et rideaux sur les ouvertures (fenêtres)

- pose de miroirs dans la salle de danse,

Ces travaux revêtant un caractère de nécessité, sont acceptés expressément par le bailleur sous réserve des clauses ci-après :

Le PRENEUR (Ville de PONTIVY) ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni aucune démolition ou percement de mur, cloisons, plancher, ni aucun changement de distribution sans le consentement exprès et par écrit de l'association bailleuse. Les travaux ainsi autorisés seront exécutés aux frais et sous la responsabilité de l'association preneuse et sous le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR (Ville de PONTIVY)

Il est en outre convenu, qu'en fin de bail, le bailleur se réservera de demander au PRENEUR (Ville de PONTIVY), la réfection des lieux modifiés dans l'état initial.

CHARGES DE VILLE, de POLICE ET AUTRES

Le PRENEUR (Ville de PONTIVY) devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, réglementaires, sanitaires, de voirie, salubrité hygiène et sécurité, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus.

Elle devra entretenir les cheminées, conduits, appareils de chauffage, de sécurité, pouvant se trouver dans les lieux loués, chaque fois que nécessaire et au moins dans le respect des obligations légales et d'assurances.

IMPOTS – TAXES ET CHARGES DIVERSES

Le PRENEUR (Ville de PONTIVY) acquittera ses contributions personnelles, taxes d'enlèvement d'ordures ménagères, taxes d'habitation et généralement tous impôts contributions et taxes auxquelles elle sera assujettis et devra en justifier à l'association bailleuse à toute réquisition et notamment à l'expiration du présent bail avant tout enlèvement de mobilier et matériel.

Elle devra rembourser à l'association bailleuse, en temps opportun, le droit au bail ainsi que les différentes prestations et fournitures que le bailleur est en droit de récupérer sur les locataires.

Elle remboursera en outre au bailleur, la part d'impôts fonciers (prorata temporis de l'occupation annuelle) afférente aux biens loués, ce qu'elle accepte expressément.

ASSURANCES

Le PRENEUR (Ville de PONTIVY) et l'Utilisateur devront faire assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, contre l'incendie et risques divers, les risques professionnels de l'activité, les objets mobiliers, matériels, les risques locatifs, recours des voisins et responsabilité civile vis-à-vis du personnel, des élèves et usagers de leurs familles et des tiers et généralement tous risques.

Elle devra maintenir et renouveler ces assurances pendant la durée du bail et en acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier à l'association bailleuse.

SOUS-LOCATION CESSION

Le PRENEUR (Ville de PONTIVY) ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit de l'association bailleuse, et uniquement dans les limites de l'activité et des conditions spécifiques des présentes.

La sous location ou mise à disposition à l'association Kerlenn Pondi telle qu'envisagée aux présentes est expressément acceptée. Le bailleur se déclarant parfaitement informé de ce projet et dispensant expressément le locataire principal de toute notification à cet égard.

Elle demeurera dans ce cas, garante et répondante solidaire de tous cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers et accessoires, que pour l'exécution de l'ensemble des charges et conditions des présentes.

Toute sous-location totale ou partielle sous quelque forme que ce soit, devra être autorisée par l'association propriétaire.

LOYER

Le présent bail est accepté et consenti moyennant un loyer annuel de QUINZE MILLE EUROS (15.000 €)

Ce loyer sera payable à l'association bailleuse à terme échu, et par fractions d'un quart à la fin de chaque trimestre.

Le loyer ci-dessus fixé sera révisable annuellement, en fonction de la variation qu'aura subi l'indice de l'indexation de révision de loyer (Base 100 au 4^{ème} trimestre 1998) en prenant comme référence **l'indice du 4^{ème} trimestre 2014 de 125,29 points.**

Etant ici convenu, que cette augmentation s'effectuera chaque année, à échéance en fonction de la variation qu'aura subi cet indice et en prenant comme référence l'indice du deuxième trimestre de l'année en cours.

Cependant cette augmentation ne sera pas automatique, l'association bailleuse pouvant renoncer à cette révision à son gré, et à titre discrétionnaire, en fonction de ses besoins de trésorerie, ou pour toute autre cause, l'absence de demande de révision effectuée à l'échéance de chaque année devant être considérée comme renonciation à cette augmentation annuelle.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les parties aux présentes déclarent et reconnaissent que l'immeuble loué n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, et est situé dans une zone de sismicité.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-I du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

La commune de PONTIVY est située en zone de sismicité 2 (faible).

En outre, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'exécution d'une seule des conditions ci-dessus stipulées et trente jours après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, soit par lettre recommandée ou par exploit d'huissier demeuré sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble à l'association bailleuse, sans qu'il soit besoin de faire prononcer cette résiliation en justice et ce, sans indemnité.

Si, dans ce cas, l'association preneuse refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance rendue en matière de référé par Monsieur le Président du Tribunal compétent.

DOMICILE,

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection en leur siège et elles conviennent en outre, que la juridiction du lieu de situation des immeubles loués aura, de convention expresse, seule et exclusive compétence,

ANNEXE 2 – REGLEMENT INTERIEUR

COLLEGE LES SAINTS ANGES PONTIVY **UTILISATION DU BATIMENT SAINT MICHEL**

REGLEMENT INTERIEUR

Le présent règlement intérieur a pour objet de régler l'utilisation et l'occupation du ou des locaux du bâtiment dit « Saint Michel » dépendant de l'ensemble immobilier du collège « LES SAINTS ANGES PONTIVY » et ses dépendances immédiates et indispensables à son utilisation et son accès.

Le présent règlement s'impose à tous locataires, sous locataires, utilisateurs, ou visiteurs du chef contractuel d'un locataire ou utilisateur.

UTILISATION DES LOCAUX

Les locaux loués ou mis à disposition ne pourront être utilisés que pour les activités expressément prévus et autorisés par le bail initial à la ville de PONTIVY et dans le respect strict des conditions stipulées audit bail.

En raison du nombre d'utilisateurs et de la diversité des activités exercées dans les locaux, les utilisateurs s'entendront sur l'aménagement du temps d'occupation sous couvert de la Ville de PONTIVY, signataire du bail,

A ce sujet, la ville de PONTIVY, établira annuellement un planning d'utilisation qui sera communiqué au Directeur du Collège « Les Saints Anges » afin de contrôle et d'aval.

CLAUSE SPECIFIQUE D'UTILISATION

L'utilisateur veillera à respecter et faire respecter en tout temps, la clause « DESTINATION » contenue dans le bail des locaux.

En conséquence, il s'engage à en faire état auprès de tous ses adhérents, membres visiteurs ou sympathisants afin qu'aucune contravention à cette règle ne soit faite.

ACQUITTEMENT DES FLUIDES ET CHARGES

Les fluides (chauffage, eau, électricité, etc...) et plus généralement les charges d'entretien, ne pouvant être répartis suivant compteurs ou volucompteurs, il est expressément convenu que chaque utilisateur des locaux de l'ensemble immobilier en cause, acquitte sa part de charges au prorata de la durée d'occupation et de surface mise à sa disposition.

En conséquence, chaque année, chaque occupant acquittera directement à l'OGEC LES STS ANGES, une provision appelée, laquelle sera réajustée en fin d'occupation annuelle.

Le défaut d'acquittement de tout appel annuel initial ou de tout réajustement pourra entraîner la résiliation de la sous location à l'échéance du mois qui suivra la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

ACCES – VOIES INTERIEURES

L'accès audit bâtiment St Michel s'effectue uniquement à partir de la rue Honoré de Balzac, par le portail d'entrée et le portillon attenant.

Clefs : chaque utilisateur bénéficiera d'un double de clefs dont la diffusion demeurera limitée et la duplication interdite.

En dehors des temps d'utilisation résultant du programme et de l'horaire d'utilisation précisé par l'utilisateur, portail et portillon demeureront fermés à clef.

De même, après utilisation des locaux, les utilisateurs devront s'assurer de la fermeture, tant des locaux mis à leur disposition que de la fermeture du bâtiment lui-même (portes extérieures) et du portail et du portillon sur rue.

Toute circulation de véhicule se fera depuis la rue par le passage figurant en liseré rouge sur le plan ci-joint.

Ce passage constituant l'accès sécurité incendie de l'ensemble immobilier ne devra jamais être encombré, même temporairement et devra être laissé libre de tout stationnement.

L'accès à la cour inférieure, et la sortie par la rue de Lamennais, sont strictement interdits.

En cas de nécessité et notamment de sécurité, le propriétaire pourra réclamer du locataire la pause de système de fermeture automatique à ses propres frais.

STATIONNEMENT

Afin de gêner le moins possible la circulation sur la rue H de Balzac, le stationnement des véhicules des utilisateurs sera toléré sur la cour et terrain de sport au droit du bâtiment Saint Michel, dans la mesure où la circulation des véhicules se fera :

- Hors temps scolaire,
- Circulation au pas,
- Rangement des véhicules de façon rationnelle,
- Utilisation d'avertisseur sonore interdite.

En outre, en raison de la présence sur ce terrain de panneaux de basket et autres éléments de sport fixés au sol, les utilisateurs veilleront à ne point les endommager.

En cas d'incident l'auteur devra immédiatement le signaler à l'établissement scolaire Les Sts Anges. A défaut, le Collège se réserve de se retourner directement contre la ville de PONTIVY en lien de causalité, et ce en dépit de clauses contraires des contrats d'assurance.

SECURITE

La sécurité incendie, accès et intervention s'effectue par la voie intérieure précisée à l'article précédent, en conséquence, les utilisateurs veilleront à laisser cet accès libre de toute occupation, encombrement et stationnement.

Ils veilleront également à permettre tous accès à handicapés et personnes à mobilité réduite, par la pose de rampes mobiles devant les accès au rez-de-chaussée.

OCCUPATION - ENTRETIEN

L'utilisateur prend possession des lieux loués et devra les occuper suivant leur utilisation, il assurera l'entretien courant des locaux en cause et de leur annexes, couloirs, sanitaires, escaliers, coursive, parking et accès. Spécialement il assurera les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives tant des locaux que du matériel mis à disposition (sauf vétusté, cas fortuit ou force majeure)

En ce qui concerne les locaux partagés, ces derniers locaux seront entretenus et nettoyés après chaque utilisation par son utilisateur.

Il demeurera responsable de toute dégradation occasionnée durant son occupation.

Outre les travaux pris en charge par l'utilisateur, et autorisés expressément par le bailleur, l'utilisateur pourra effectuer tous travaux de mise en conformité, et d'insonorisation conformément aux instructions du bail.

BRUITS – NUISANCES

En raison de la proximité de locaux et de pavillons à usage d'habitation, l'utilisateur prendra toutes dispositions pour éviter les nuisances sonores notamment après 22heures, et lors des départs des véhicules des utilisateurs ;

DEGRADATIONS

Les utilisateurs devront veiller à l'entretien, tant des biens immeubles que meubles mis à disposition, ils devront prévenir le bailleur de toutes dégradations ou perte constatée, sous peine de demeurer responsable de tous dommages causés ou de toutes pertes

INTERDICTION DE FUMER

S'agissant de bâtiments scolaires, il est strictement interdit de fumer à l'intérieur des bâtiments loués, Les utilisateurs fourniront à l'extérieur et notamment dans la cour, des bacs à sable destinés à recevoir, cendre et mégots ces bacs devront être retirés chaque soir.

ASSURANCES

Le sous-locataire devra faire assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, contre l'incendie et risques divers, les risques professionnels de l'activité, les objets mobiliers, matériels, les risques locatifs, recours des voisins et responsabilité civile vis-à-vis du personnel, des élèves et usagers de leurs familles et des tiers et des membres de l'association et généralement tous risques .

Elle devra maintenir et renouveler ces assurances pendant la durée de la sous-location et en acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier à l'association bailleuse

MISE A DISPOSITION DE MATERIEL OU EQUIPEMENT

Tables, chaises, tentures ignifugées etc...Suivant inventaire

Tout le matériel mis à disposition et inventorié sera à la disposition des utilisateurs, sauf à répondre de leur dégradation et de procéder à leur remplacement pour quelque cause que ce soit, en cas d'usure, de détérioration ou perte de quelque nature que ce soit.

Chaque utilisateur sera en outre tenu de respecter le matériel de tout autre utilisateur et veillera à ce qu'il n'y soit pas touché.