

## BAIL DE LOCATION

ENTRE,

La **COMUNAUTE DE COMMUNUES DE LA GRANDE VALLEE DE LA MARNE**, sise Place Henri Martin 51160 Ay-Champagne, représentée par son président **Monsieur Dominique LEVEQUE**, en vertu de la délibération du conseil communautaire n° \*\*\*\*\* du \*\*\*\*\*, ci-après dénommée « **le bailleur** »,

ET

L'**UNIVERSITE DE REIMS CHAMPAGNE-ARDENNE**, sise 2 Avenue Robert Shuman 51100 Reims, représenté par son président, **Monsieur Guillaume GELLÉ**, en vertu de la délibération du conseil d'administration n° \*\*\*\*\* du \*\*\*\*\* ci-après désigné par « **le preneur** »,

### PREAMBULE

La Ville d'AY-CHAMPAGNE ayant décidé, par délibération du 16 février 1998, de mettre à disposition de la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne le bâtiment sis 15 rue Jeanson 51100 Ay-Champagne, le bailleur soussigné donne à bail au preneur qui l'accepte, les locaux suivants : 15 rue Jeanson 51160 Ay-Champagne.

Ces locaux seront réservés à l'exercice des activités et missions du preneur, qui notamment à travers l'Institut George Chappaz de la vigne et du vin en champagne, réunit les acteurs académiques, institutionnels et économiques autour de la valorisation du patrimoine commun de la Champagne et du champagne.

Ils ne pourront en aucun cas servir à usage d'habitation.

### Article 1 : DESIGNATION DES LIEUX

Adresse : 15 rue Jeanson Ay-Champagne

Cadastre : F 1272 et 1273

Consistance : terrain 862 m2 – bâtiment 315 m2

Tel que le tout, d'une surface globale de 9.6 ares se poursuit et comporte sans qu'il soit besoin d'en faire une ample désignation.

### Article 2 : ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance. Un état des lieux pourra être établi contradictoirement entre le bailleur et l'occupant.

### **Article 3 : DUREE**

La présente location est consentie pour une durée de 9 ans à compter de sa signature

### **Article 4 : LOYER**

La présente location est consentie et acceptée moyennant **un loyer annuel de 60 500 euros (5040 euros par mois)** sur une base unitaire de **16 euros/m2 mensuel** rapportée à une surface de 315m2, conformément à la valeur locative du bien réalisée par la Direction départementale des Finances publiques de la Marne le 17 décembre 2021.

Cette somme est hors taxe, payable trimestriellement, à terme échu dès signature du présent bail, entre les mains du Trésorier Municipal d'Ay-Champagne, sur présentation d'un titre de perception qui parviendra au payeur, par l'intermédiaire du Trésorier Municipal.

### **Article 5 : REVISION**

Le prix du loyer ainsi fixé pourra être révisé annuellement le 1<sup>er</sup> juillet, en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice général du coût de la construction publié par l'INSEE, précédant la révision, par rapport à la moyenne des quatre trimestres de l'année antérieure, les moyennes de référence étant respectivement connues au 1<sup>er</sup> juillet 2021 (1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres 2020 : 1770,75) et à la date de révision.

### **Article 6 : CONDITIONS**

Les droits et obligations des deux parties seront réglés conformément aux dispositions du Code Civil et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail, notamment :

- Bailleur : le bailleur s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts, à y faire toutes les grosses réparations nécessaires prévues à l'article 1720 du Code Civil. Le preneur supportera lesdits travaux, quelle qu'en soit la durée, sans pouvoir prétendre à indemnité.
- Preneur : le preneur s'engage à effectuer dans les lieux loués tous les travaux de menu entretien et les réparations locatives tels qu'ils sont définis par le Code Civil et les usages locaux.

### **Article 7 : RESILIATION**

La présente location sera résiliable à l'expiration de chacune des périodes triennales au gré de l'un ou l'autre des parties, à charge cependant pour celle désirant se prévaloir de cette clause de prévenir l'autre par lettre recommandée au moins trois (3) mois à l'avance.

En outre, et dans le cas où par suite de dissolution ou de transfert de ses bureaux, le preneur n'aurait plus l'utilisation des locaux loués, le présent bail serait résilié à la volonté seule du preneur, à charge pour lui de prévenir le propriétaire par simple lettre recommandée trois mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

### **Article 8 : CHARGES LOCATIVES**

Le preneur reprend à son compte les contrats d'entretien et d'exploitation : nettoyage des locaux, entretien des espaces vert, maintenance des moyens de secours, chauffage/ climatisation, fourniture de gaz, d'eau, d'électricité.

### **Article 9 : ASSURANCES**

Le preneur contractera une police d'assurance pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la présente location, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et en justifiera à la demande du bailleur.

### **Article 10 : SOUS LOCATION**

Le bailleur autorise le preneur à prêter et sous-louer tout ou partie des locaux loués à titre non permanent.

Il autorise néanmoins expressément l'ancien occupant, l'association Villa Bissinger, à conserver son siège social dans les locaux pris par le preneur, et à louer à titre permanent, les locaux lui permettant la poursuite de ses activités.

### **Article 11 : IMPOSITIONS ET CONTRIBUTIONS**

Toutes les impositions et contributions de quelque nature qu'elles soient, ainsi que toutes les charges ou taxes locales et autres, prévues ou imprévues, qui auraient rapport aux locaux loués, à l'exception de celles énumérées au décret n°87-713 du 26 août 1987 sont à la charge du bailleur.

## **Article 12 : FORMALITES**

### **ENREGISTREMENT**

Les loyers étant soumis, le bail est dispensé de la formalité d'enregistrement en vertu des articles 637 du Code général des impôts, 245 de son annexe III et 60 de son annexe IV et est exonéré du droit de bail.

### **DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur, au siège de la CCGVM, place Henri Martin 51160 Ay-Champagne
- Le preneur, à la présidence de l'URCA, 2 avenue Robert Schuman 51100 Reims.

Fait à Ay-Champagne, le

Le Bailleur,

Le Propriétaire,

Le Preneur,

Le Président de la CCGVM

La Maire d'Ay-Champagne

Le président de l'URCA