

Département de Maine et Loire  
Arrondissement d'Angers  
Commune de JARZE VILLAGES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
Séance du 9 octobre 2023

Convocation du 5 octobre 2023

Nombre de Conseillers en exercice : 24

Nombre de Conseillers présents : 14

Conformément à l'article L 121-17 du Code des Communes, un extrait de la présente séance a été affiché à la porte de la Mairie le 10 octobre 2023.

L'an deux mil vingt-trois, le neuf du mois d'octobre à 20h30, le Conseil Municipal de cette commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire, sous la présidence de Madame Elisabeth MARQUET.

**Etaient présents :** Mesdames et Messieurs BEAUDOIN, HEUVELINE, BERARDI, PRAIZELIN, GOURDON, COURCELLE, CHAPON, BELLARD, CULLERIER, EDIN, JOBERT, LUCIEN, GUILLEUX, MAUXION.

**Absents excusés :** Mr Cédric JOUSSAUME donne pouvoir à Jean-Pierre BEAUDOIN  
Mme Nathalie LEGRAND donne pouvoir à David LUCIEN  
Mme Raphaëlle DESPLATS  
Mme Nadine LINARD  
Mr Thierry LE MARREC donne pouvoir à Vanessa CULLERIER

**Absents :** Mme Katy LOISON  
Mr André CONGNARD  
Mme Pauline BEAUDOIN  
Mr Jérôme TUFFIER

**Convocation : 05/10/2023**

**Affichage : 10/10/2023**

**Secrétaire de séance :** Mr Dominique CHAPON

**OBJET : CONVENTION DE LOCATION ENTRE MAINE-ET-LOIRE HABITAT ET LA COMMUNE DE JARZE VILLAGES**

Madame Sylvie HEUVELINE présente le projet de convention entre Maine-et-Loire Habitat et la commune et propose au Conseil Municipal d'autoriser Madame le Maire à la signer.

# CONVENTION DE LOCATION

en application du régime de droit commun  
des baux définis par le code civil

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

**Maine-et-Loire Habitat**, Office Public de l'Habitat, sis 11 rue du Clon à Angers, représenté par son Directeur Général, Monsieur Laurent COLOBERT,  
d'une part,

**ET**

**La commune du JARZE VILLAGES** représentée par le Maire, Madame Elisabeth MARQUET,  
désignée sous le terme "preneur",  
d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

### **ARTICLE I : Description des lieux**

L'Office Public de l'Habitat donne à la convention au preneur qui accepte, une maison de santé sise rue Louis Touchet à Jarzé Village en cours de construction comprenant :

- |  |                      |
|--|----------------------|
| - un espace dédié aux professions médicales d'une surface utile de     | 98.79 m <sup>2</sup> |
| - un espace dédié aux professions paramédicales d'une surface utile de | 66.21 m <sup>2</sup> |
| - d'espaces communs d'une surface utile de                             | 60,53 m <sup>2</sup> |
| - un plateau libre d'une surface utile de                              | 54.79 m <sup>2</sup> |

soit d'une surface utile totale de 280.32 m<sup>2</sup>

Le bâtiment est aménagé conformément au cahier des charges de l'opération validé par les deux parties et annexé à la présente convention.

La date de livraison est prévue au 1<sup>er</sup> avril 2025 et pourra être actualisée par avenant dans les six mois qui précèdent cette date.

### **ARTICLE II : Durée**

La présente convention est consentie pour une période de six ans à compter de la date prévue à l'article premier et renouvelable si nécessaire par tacite reconduction pour une période de six ans au moins.

Elle sera résiliable à l'échéance par le bailleur, et à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de 6 mois et une indemnité équivalente au capital non remboursé prévu dans l'annexe « indemnité de résiliation due par le preneur ».

### **ARTICLE III : Loyer et charges**

Le prix de base au mètre carré mensuel de surface habitable est de 8,30 € hors taxes, soit un total de 280.32 m<sup>2</sup> x 8,30 € = 2 326.66 € hors taxes, soit un loyer TTC 2 792.00 € (TVA 20%)

Le preneur s'engage à payer les loyers, les provisions de charges et accessoires mensuellement à terme échu, que les locaux soient occupés ou non.

Le preneur réglera en sus à l'Office toutes les charges afférentes récupérables au sens du décret 87-713 du 26 août 1987.

Le preneur fera son affaire du gardiennage des locaux et l'entretien sera effectué dans les conditions de droit commun, telles qu'elles sont déterminées par les textes réglementaires.

Le preneur assurera, notamment, l'entretien de :

- des équipements de chauffage (production et distribution), production d'eau chaude sanitaire, ventilation et robinetterie,
- des équipements liés à la sécurité (blocs autonomes de secours, alarme, extincteurs) et mise en place des plans d'intervention/évacuation par le prestataire de son choix chaque année.
- des espaces verts,
- des détecteurs de fumées qu'il aura jugé nécessaire d'installer,

Il pourra être convenu entre les parties que certaines prestations seront assurées par le bailleur, dans cette hypothèse le montant de la prestation figurera dans les charges récupérables.

#### **ARTICLE IV : Révision du loyer**

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante des présentes que ledit loyer sera révisé de plein droit à la date anniversaire. La première actualisation interviendra le 1<sup>er</sup> avril 2025.

Le loyer ci-dessus stipulé variera en fonction de l'indice ILAT tel qu'il est publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. Les variations négatives de cet indice ne donnent pas lieu à diminution du loyer mais entraînent son maintien au même niveau que l'échéance principale.

L'indice pris en compte sera l'indice du 3ème trimestre de chaque année. L'indice de base est celui du 3ème trimestre 2022 soit : 124,53.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le BAILLEUR et le PRENEUR, ni d'une notification par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Si l'indice n'était pas publié au moment où la révision doit être prévue, le loyer sera provisoirement payé sur la base du loyer antérieur à la révision et le réajustement sera effectué à la première échéance qui suivra la publication de l'indice.

Dans le cas où cet indice viendrait à ne plus être publié, l'indice de remplacement lui serait substitué pour la révision du loyer en utilisant le coefficient de raccordement qui serait alors fixé.

A défaut de publication ou de remplacement de cet indice et d'accord entre les parties sur le choix d'un autre, le nouvel indice sera fixé par un expert désigné soit d'un commun accord entre les parties, soit par ordonnance du président de la juridiction compétente statuant sur requête de la partie la plus diligente.

#### **ARTICLE V : Impôts et taxes**

Le preneur s'acquittera de la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou d'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement tels que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe sur les bureaux ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autre légalement mise à la charge des locataires ou tous nouveaux impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement. En cours de la convention, le preneur sera informé des éventuelles charges, taxes ou redevances nouvelles.

Le PRENEUR devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes en vigueur et justifier à toute réquisition du BAILLEUR et notamment en fin de convention avant tout enlèvement des objets, mobilier et matériel.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR les taxes foncières et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères afférentes au bien présentement loué.

## **ARTICLES VI : Travaux**

### **6-1 : Entretien et réparation**

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en état normal d'entretien et de réparations locatives, le BAILLEUR conservant à sa charge les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires liés, (réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs) ; toutes les autres réparations sont à la charge du preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excéderait 21 jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution de travaux incombant au bailleur.

À sa sortie, le PRENEUR restituera les lieux en état normal d'entretien et de réparation locative.

Un état des lieux de sortie contradictoire sera effectué entre les parties et ce, à frais partagés entre les parties s'il est dressé par huissier.

### **6-2 : travaux de transformations et améliorations entrepris par le preneur**

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur.

Le preneur devra solliciter l'autorisation du bailleur préalablement à la réalisation de tout travaux pouvant affecter le gros œuvre ou la façade de l'immeuble, sous réserve d'avoir obtenu toutes les autres autorisations.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent la convention, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part. Ce dernier se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

Le BAILLEUR autorise dès à présent le PRENEUR à installer librement toute enseigne de son choix en façade des lieux loués sous la seule réserve de l'obtention des éventuelles autorisations administratives requises.

## **ARTICLES VII : Obligations du bailleur**

### **7-1 Amiante**

Le bailleur déclare et garantit que les locaux loués ne contiennent pas d'amiante et sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont actuellement en vigueur.

Par ailleurs, le bailleur s'engage à faire effectuer, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes.

### **Article 7-2. Information sur les risques naturels et technologiques majeurs**

En application de l'article L. 125-5, I du code de l'environnement, le bailleur déclare :

- que l'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5, III du code de l'environnement et arrêtant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer sur les risques majeurs est intervenu pour le département de Maine-et-Loire le 25 Juin 2013 sous le n° 2013-040,

- que la Commune de JARZE VILLAGES fait partie des communes où s'applique cette obligation. En effet, selon l'arrêté préfectoral n° 2013-229 du 3 septembre 2013, la commune de JARZE VILLAGES est concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles concernant le risque inondation.

Ces déclarations sont reprises dans l'état des risques joint en annexe.

### **Article 7-3. Diagnostic de performance énergétique et annexe environnementale**

Pour les locaux aménagés, un diagnostic de performance énergétique sera remis au PRENEUR, conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dès sa réalisation.

## **Articles VIII : Obligations générales du preneur**

### **8-1- Respect des prescriptions administratives et autres**

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

### **8-2 – Sécurité-Incendie**

Le preneur devra :

- Procéder à sa charge aux contrôles périodiques et à l'entretien des équipements de sécurité,
- Procéder à sa charge à la fourniture et à la pose des moyens de lutte contre l'incendie adaptés au type de local et d'activité
- Satisfaire aux obligations de sécurité relatives aux Etablissements Recevant du Public (ERP) découlant des activités stipulées au la convention,
- Afficher les consignes de sécurité et le plan d'évacuation à proximité de la sortie principale.
- Recueillir les conformités d'un organisme agréé ou bureau de contrôle dans le cadre de transformations, d'aménagements ou de toute autre projet de nature à nécessiter un contrôle de conformité.

### **8-3 – Modalités de jouissance des lieux**

Le preneur devra jouir des lieux loués raisonnablement selon la destination.

Le preneur veillera à ne causer aucun trouble de voisinage de son fait ou du fait de sa clientèle, à n'occasionner aucune nuisance aux occupants de l'immeuble, aux voisins, et en particulier en ce qui concerne les nuisances sonores ou olfactives.

Le PRENEUR doit faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais. Le BAILLEUR ne pourra être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer ces sommes quelconques du fait du PRENEUR dans les conditions visées aux présentes, ce dernier serait tenu de les lui rembourser, sur présentation des factures correspondantes, dans un délai d'un mois.

Il fera également son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

#### **8-4- Visite des lieux**

Sous réserve d'être informé par le bailleur, le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble. Dans les six mois qui précéderont l'expiration de la convention, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 h 00 et de 14 h 00 jusqu'à 17 h 00 par toute personne munie de l'autorisation du bailleur et après accord du preneur afin de ne pas perturber l'activité exercée ; il devra, pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer. Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

#### **8.5 -Remise des clés**

Le PRENEUR rendra les clefs des locaux loués le jour où il finira sa convention ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont le PRENEUR est tenu suivant la loi et les clauses et conditions de la convention.

Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR, qu'elle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du PRENEUR ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au PRENEUR en vertu de la convention, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

#### **ARTICLE IX : Assurance**

Le preneur devra souscrire les assurances suivantes :

- assurance couvrant les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux),
- assurance couvrant le risque "recours des voisins",
- responsabilité civile.

Maine-et-Loire Habitat se réserve le droit de réclamer au preneur les justificatifs concernant ces assurances.

En cas de sinistre :

- le preneur ne pourra réclamer à l'Office aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction. Il pourra seulement suspendre le versement de son loyer, mais un mois après l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours.
- Le preneur s'engage à le signaler à l'office sous 24 heures et à réaliser les démarches nécessaires auprès de son assurance.

### **ARTICLE X : Gardiennage**

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

### **ARTICLE XI : Clause pénale – Clause résolutoire**

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance, ou des charges, ou en cas d'inexécution de l'une des clauses de la convention, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée sans effet, la convention sera résiliée de plein droit, si bon semble au bailleur, et sans formalité judiciaire.

Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira, pour l'y contraindre, d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal d'instance territorialement compétent.

En outre, il est expressément convenu que tout mois de loyer non payé à son échéance, comme toutes charges ou frais non réglés dans les mêmes conditions seront, en vertu de l'article 1226 du code civil, majorés de 10 % à titre de clause pénale et ce, huit jours après l'envoi, par le bailleur, d'une lettre recommandée avec AR, réclamant le paiement et indiquant son intention de faire jouer la clause pénale, et ce, sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire précédemment énoncée et sans préjudice des dommages et intérêts que le bailleur pourrait être amené à réclamer en raison de la carence du locataire.

Le preneur aura alors un mois pour remettre les lieux à la disposition de l'Office.

### **ARTICLE XII : Recouvrement**

En cas de résiliation, l'Office poursuit le recouvrement de la dette du preneur conformément aux dispositions de l'Article 22 du décret N° 51-297 du 3 mars 1951.

En outre, toute somme impayée à son échéance portera de plein droit intérêt au profit de l'Office à compter de la date de son exigibilité, au taux des intérêts moratoires.

Tous les frais que l'Office sera amené à engager à la suite de la non-exécution par le preneur de l'une quelconque de ses obligations (rappels, poursuites, honoraires d'hommes de loi, actions judiciaires, etc....) seront à la charge du preneur.

### **ARTICLE XIII : Clause pénale**

A défaut de paiement des loyers, charges et accessoires à leur échéance exacte, et 8 jours après l'envoi au preneur d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure, le montant des sommes dues sera majoré de plein droit de 10 % et ce indépendamment de tous intérêts dus dans les termes de la loi, de tous dommages et intérêts, comme de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.

### **ARTICLE XIV : Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

### **ARTICLE XV : Informatique et libertés**

Les informations concernant le preneur font l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion du patrimoine immobilier de Maine-et-Loire Habitat.

Les données sont destinées à un usage interne.

Toutefois, peuvent être destinataires des informations les concernant et dans les limites de leurs attributions respectives :

Accusé de réception en préfecture  
049-260058923-20231009-DELO9162023061-DE  
Date de télétransmission : 12/10/2023  
Date de réception préfecture : 12/10/2023

- les prestataires et sous-traitants intervenant sur le parc immobilier, en particulier les entreprises intervenant sur les réseaux techniques et les services gérant les réseaux de distribution d'énergie, d'eau et de télécommunications
- les compagnies d'assurances ;
- les auxiliaires de justice et officiers ministériels ;
- l'autorité judiciaire saisie d'un litige ;
- les organismes tiers autorisés par une disposition légale à obtenir la communication de données à caractère personnel relatives à des précontentieux, contentieux ou condamnations ;
- les services du Trésor chargés d'assurer le recouvrement des loyers et de la taxe foncière ;

De plus, nous pourrions être amenés à transmettre certaines données dans des cas qui le nécessitent :

- Transmission de vos coordonnées à des prestataires devant intervenir à l'intérieur du local objet de ce la convention, et ce principalement pour une prise de rendez-vous ;
- Transmission des éléments nécessaires à des organismes de recouvrement en cas d'impayé.

Conformément au règlement général sur la protection des données en vigueur depuis le 25 mai 2018, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent, que vous pouvez exercer en vous adressant à (joindre un justificatif d'identité) :

*Maine-et-Loire Habitat*

*Direction Clientèle, 11 rue du Clon - CS 70146 - 49001 ANGERS CEDEX 01*

Vous pouvez également, pour des motifs légitimes vous opposer au traitement des données vous concernant.

#### **ARTICLE XVI : Enregistrement**

Tous frais d'enregistrement et de timbre relatifs au présent contrat sont à la charge du preneur.

### **ANNEXE 1**

#### **« Indemnité due par le preneur »**

Dans l'hypothèse d'une résiliation de la convention ou d'un non renouvellement dans les 20 premières années à l'initiative du preneur, ce dernier reste redevable d'une indemnité, auprès du bailleur, correspondant au capital restant dû et amorti sur 25 ans.

L'année retenue correspondra à celle qui a constaté la fin du paiement du loyer.

	Année de résiliation	montant de l'indemnité en € HT
1	2025	662 575
2	2026	638 945
3	2027	615 315
4	2028	591 685
5	2029	568 055
6	2030	544 425
7	2031	520 795
8	2032	497 165
9	2033	473 535
10	2034	449 905
11	2035	426 275
12	2036	402 645
13	2037	379 015
14	2038	355 385
15	2039	331 755
16	2040	308 125
17	2041	284 495
18	2042	260 865
19	2043	237 235
20	2044	213 605

Après délibération, à l'unanimité, le Conseil Municipal autorise Madame le Maire à signer la convention.

Certifié conforme,

Le Maire, Elisabeth MARQUET.



Accusé de réception en préfecture  
049-200058923-20231009-DEL09102023061-DE  
Date de télétransmission : 12/10/2023  
Date de réception préfecture : 12/10/2023