

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT, L'ENTRETIEN ET LA GESTION
DU PLAN D'EAU DE LA GRANDE PRAIRIE

S.M.A.P.E.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU COMITE SYNDICAL
SEANCE DU 05 DECEMBRE 2022

Délibération n°2022.12.27

Bail civil pour l'occupation du complexe de tennis sur le site du Plan d'Eau de la Grande Prairie sur la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente

LE CINQ DECEMBRE DEUX MILLE VINGT DEUX à 09 h 30, les membres du COMITE SYNDICAL se sont réunis au siège 25 boulevard Besson Bey à Angoulême suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 29 novembre 2022

Secrétaire de Séance : Hassane ZIAT

Membres en exercice: **12**

Nombre de présents: **9**

Nombre de pouvoirs: **0**

Nombre d'excusés: **3**

Membres présents : Jean-Jacques FOURNIE, Gérard DEZIER, Célia HELION, Mathieu LABROUSSE, François NEBOUT, Yannick PERONNET, Thibaut SIMONIN, Fatna ZIAD, Hassane ZIAT

Excusé(s) : Patrick BOURGOIN, Valérie DUBOIS, Stéphanie GARCIA

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-251602223-20221205-2022_12_27-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/12/2022

Publication : 16/12/2022

COMITÉ SYNDICAL DU SMAPE DU 5 DÉCEMBRE 2022

**DÉLIBÉRATION
N° 2022.12.27**

Rapporteur : Monsieur FOURNIE

BAIL CIVIL POUR L'OCCUPATION DU COMPLEXE DE TENNIS SUR LE SITE DU PLAN D'EAU DE LA GRANDE PRAIRIE SUR LA COMMUNE DE SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE

Le SMAPE est propriétaire d'un ensemble de bâtiment immobilier constituant un complexe de tennis sur les parcelles cadastrées AR 323, AR 325, AR 132, AR 133 d'une superficie totale de 16 418 m².

Cet ensemble est composé d'un bâtiment d'environ 110 m² (club house), d'une grande salle de tennis de 3 courts, de 4 courts de tennis à l'extérieur et des terrains nus.

Depuis 1997, la Ligue Nouvelle Aquitaine de Tennis et le Comité départemental de Tennis occupent le complexe de tennis situé sur le site du plan d'eau de la Grande Prairie.

La convention d'occupation en cours s'achèvera le 19 janvier 2023 et les occupants ont demandé la prolongation du bail.

Afin de régulariser la situation administrative et juridique, il convient d'établir un bail civil qui serait conclu pour une durée de 10 ans à compter du 20 janvier 2023.

Le loyer annuel sera d'un montant de 1 490 €.

Les occupants auront la charge de l'entretien des espaces verts de proximité, la réfection régulière des revêtements des courts intérieurs et extérieurs, les frais de fonctionnement du complexe, la prise en charge des fluides (eau, assainissement, téléphone, frais de surveillance...) et d'une manière générale tous frais liés aux activités exercées.

Le SMAPE conservera le paiement de la taxe foncière.

Je vous propose :

D'APPROUVER le bail civil avec la Ligue Nouvelle Aquitaine de Tennis et le Comité départemental de Tennis pour l'occupation du complexe de tennis sur le site du Plan d'Eau de la Grande Prairie avec GrandAngoulême, pour une durée de 10 ans à compter du 20 janvier 2023.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-25160223-20221205-2022_12_27-DE
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/12/2022
Publication : 16/12/2022

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée, à signer le bail et tous documents afférents.

D'INSCRIRE la recette au budget du SMAPE, chapitre 70.

Pour : 9 Contre : 0 Abstention : 0 Non votant : 0	APRES EN AVOIR DELIBERE LE COMITE SYNDICAL A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE
--	--

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-251602223-20221205-2022_12_27-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/12/2022

Publication : 16/12/2022



Syndicat mixte pour l'aménagement,
l'entretien, la gestion du plan d'eau

CONTRAT DE BAIL CIVIL

COMPLEXE DE TENNIS SUR LE SITE DU PLAN D'EAU DE LA GRANDE PRAIRIE A SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE

Entre les soussignés :

Le Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Plan d'eau de la Grande Prairie dont le siège est situé au 25 boulevard Besson Bey 16023 Angoulême cedex,

Représentée par son Président,

Ci-après dénommée "le bailleur", d'une part,

Et

Le Comité départemental de Tennis dont le siège est situé rue du plan d'eau 16710 Saint-Yrieix-sur-Charente représenté par son président Cyrille Berland,

La Ligue Nouvelle Aquitaine de Tennis dont le siège est situé 2 allée Pierre de Coubertin 33400 Talence, représentée par son président Alain Moreau,

Ci-après dénommée "les preneurs" d'autre part,

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1 - OBJET	2
ARTICLE 2 - DESCRIPTION DES BIENS	2
ARTICLE 3 – DUREE DU CONTRAT - RENOUELEMENT	2
ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX	3
ARTICLE 5 - DESTINATION	3
ARTICLE 6 – PRINCIPES GENERAUX - ENGAGEMENT DU BAILLEUR	3
ARTICLE 7 – PRINCIPES GENERAUX - ENGAGEMENT DU PRENEUR	3
ARTICLE 8 - OBSERVATION DES LOIS, CONSIGNES PARTICULIERES ET MESURES DE POLICE	4
ARTICLE 9 - RESPONSABILITE	4
ARTICLE 10 - ASSURANCES	4

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016/051602929-16221355200013-2022-10-10

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/12/2022

Publication : 16/12/2022



Syndicat mixte pour l'aménagement,
l'entretien, la gestion du plan d'eau

ARTICLE 11 - MODIFICATION DU CONTRAT	5
ARTICLE 12 - LOYER	5
ARTICLE 13 – CLAUSE DE SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE	5
ARTICLE 14 - CHARGES	5
ARTICLE 15 - IMPOTS ET TAXES	5
ARTICLE 16 - DÉPÔT DE GARANTIE	6
Article 17 - DIFFERENDS ET LITIGES.....	6
ANNEXE 1 : plan du site.....	6
ANNEXE 2 : plan de délimitation de l'entretien des espaces verts	8

Etant préalablement exposé que :

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment les articles L2122-1 et L2125-1 ;

Le Comité départemental de Tennis et la Ligue Nouvelle Aquitaine de Tennis souhaitent prolonger l'occupation de l'ensemble immobilier constituant un complexe de tennis sur le site du plan d'eau de la Grande Prairie sur la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET

Le présent bail a pour objet de fixer les conditions et les modalités dans lesquelles le bailleur autorise les preneurs à occuper les biens décrits dans l'article 2.

Le présent contrat se situe en dehors du champ d'application des dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du code du commerce.

Il ne confère aucun droit à la propriété commerciale, ni à indemnité d'éviction. De même, il ne confère aucun droit réel aux preneurs.

ARTICLE 2 - DESCRIPTION DES BIENS

Les biens loués constituent un complexe de tennis sur les parcelles cadastrées AR 323, AR 325, AR 132, AR 133 d'une superficie totale de 16 418 m², sur la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente.

Cet ensemble est composé d'un bâtiment (club house d'environ 110 m² avec entrée, couloir, sanitaires, bureau, salle de réunion, passage couvert donnant accès à la salle de tennis), d'une grande salle de tennis de 3 courts, de 4 courts de tennis à l'extérieur et de terrains nus.

Un plan figure en annexe 1 au présent bail.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-251602223-20221205-2022_12_27-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/12/2022

Publication : 16/12/2022

ARTICLE 3 – DUREE DU CONTRAT - RENOUVELLEMENT

Le présent bail civil est conclu pour une durée de dix ans, qui commence le 20 janvier 2023 pour se terminer le 19 janvier 2033.

D'un commun accord, les preneurs et le bailleur pourront résilier le présent bail par un échange de courriers recommandés avec avis de réception, actant le principe de résiliation, sa date effective et les



Syndicat mixte pour l'aménagement,
l'entretien, la gestion du plan d'eau

éventuelles conséquences en résultant, en respectant un délai de préavis de 6 mois pour chacune des parties.

Le présent bail civil pourra être résilié de plein droit en cas de non-respect par l'une ou l'autre des parties, d'une ou plusieurs de ses obligations contenues dans ses diverses clauses.

Cette résiliation deviendra effective deux mois après l'envoi, par la partie plaignante, d'une lettre en recommandé avec demande d'avis de réception, exposant les motifs de la plainte, à moins que, dans ce délai, la partie défaillante n'ait satisfait à ses obligations ou n'ait apporté la preuve d'un empêchement constitutif d'un cas de force majeure.

L'exercice de cette faculté de résiliation ne dispense pas la partie défaillante de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation et ce, sous réserve des dommages éventuellement subis par la partie plaignante du fait de la résiliation anticipée du bail.

Un renouvellement pourra être réalisé de manière expresse.

ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX

Les preneurs étant dans les lieux depuis 1997, il ne sera pas réalisé d'état des lieux d'entrée.

ARTICLE 5 - DESTINATION

Les preneurs useront paisiblement de la chose occupée suivant la destination suivante : activité sportive liée au tennis. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.

Le bail étant conclu intuitu personae, toute cession partielle ou totale du contrat, tout changement de cocontractant ne peut avoir lieu qu'en vertu d'une autorisation préalable et écrite du bailleur.

En l'absence d'une telle autorisation, les baux de substitution ou de sous-traitance sont entachés d'une nullité absolue et le présent contrat sera résilié de plein droit.

ARTICLE 6 – PRINCIPES GENERAUX - ENGAGEMENT DU BAILLEUR

Le bailleur s'engage à :

1. Délivrer au preneur un ensemble immobilier lié au tennis, en état d'usage ;
2. Assurer au preneur la jouissance paisible du bien loué; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont des tiers se rendraient coupables à l'égard du preneur ;

Le non-respect de de ces conditions entrainera de plein droit la résiliation du présent bail.

ARTICLE 7 - PRINCIPES GENERAUX - ENGAGEMENT DU PRENEUR

Les preneurs s'engagent à :

1. Payer le loyer, aux termes convenus ;
2. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat sur le bien dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les biens loués objet du présent bail ;
3. Ne pas transformer les biens loués sans l'accord écrit du bailleur. En cas de méconnaissance par les preneurs de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que les preneurs ne puissent réclamer une indemnisation pour les frais engagés. Si les transformations opérées

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-251602223-20221203-2022_12_07-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/12/2022

Publication : 16/12/2022



Syndicat mixte pour l'aménagement,
l'entretien, la gestion du plan d'eau

- mettent en péril le bon fonctionnement des équipements, le bailleur pourra exiger, aux frais des preneurs, la remise immédiate des lieux en l'état ;
4. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail conformément à l'article 1724 du Code civil. Si ces réparations durent plus de 40 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont les preneurs auront été privé ;
 5. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent ;
 6. Les preneurs prennent à leur charge l'entretien courant des locaux loués (notamment ménage, réparations des sanitaires et de l'éclairage...), des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
 7. Ne rien faire qui puisse porter atteinte à la sécurité des biens loués et notamment entreposer des matières inflammables à proximité.

ARTICLE 8 - OBSERVATION DES LOIS, CONSIGNES PARTICULIERES ET MESURES DE POLICE

Les preneurs sont tenus de se conformer à toute disposition législative ou réglementaire applicable aux activités, ainsi qu'à toutes les prescriptions relatives à toutes consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires, qui seraient mises en vigueur par le bailleur.

En aucun cas, les preneurs ne pourront réclamer au bailleur une indemnité ou une réduction de loyer pour le motif que leur activité subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visés au présent article.

ARTICLE 9 - RESPONSABILITE

Les preneurs sont seuls responsables de leur fait, de celui de leur personnel ou de ses utilisateurs, et des biens dont il a la garde de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence, ainsi que de toute dégradation survenant, par ou à l'occasion des travaux d'aménagement réalisés par leurs soins, par et ou à l'occasion de l'occupation des biens.

Le bailleur est déchargé de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises.

Les preneurs s'obligent à relever le bailleur de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre ce dernier, au titre de la responsabilité qui lui incombe.

ARTICLE 10 - ASSURANCES

Préalablement à l'entrée dans les lieux, les preneurs ont contracté et transmis au bailleur les contrats d'assurance suivants :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-251692223/21155021/2027

Accusé certifié et

Réception par le pré

Publication : 16/12/2024

- Une assurance Responsabilité Civile garantissant les preneurs contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés au tiers, y compris les usagers, du fait des missions exercées dans le cadre du présent bail ;
- ✓ Une assurance multirisque incluant notamment, explosion, foudre, dégât des eaux ainsi que le recours des voisins et des tiers, garantissant pour leur valeur réelle le matériel, le mobilier et d'une manière générale le contenu des locaux qui lui appartient avec abandon contre Le SMAPE et ses assureurs.

Les preneurs devront maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du présent bail.



Syndicat mixte pour l'aménagement,
l'entretien, la gestion du plan d'eau

ARTICLE 11 - MODIFICATION DU CONTRAT

Toute modification du présent contrat devra être approuvée par voie d'avenant dûment signé par les parties.

ARTICLE 12 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 1 490 € HT (mille quatre cent quatre-vingt-dix euros), que les preneurs s'obligent à payer au bailleur par chèque ou par virement à réception du titre administratif, annuellement, à terme à échoir.

Le loyer n'est pas soumis à la TVA.

Le loyer n'est pas soumis à une clause de révision.

Il est convenu que le paiement du loyer serait demandé à l'une des parties, soit le Comité départemental du tennis.

ARTICLE 13 – CLAUSE DE SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les preneurs sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement du loyer ainsi que des réparations en cas de détériorations. La solidarité de l'un des occupants prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré.

ARTICLE 14 - CHARGES

D'un commun accord entre les parties, il a été décidé la répartition suivante des charges :

Par les preneurs :

- L'entretien des espaces verts de proximité, délimités sur le plan annexé au présent bail,
- L'entretien du matériel et du petit équipement lié à la pratique du tennis, tel que par exemple : filets, chaises, lampes d'éclairage des locaux et courts,
- La réfection régulière des revêtements des courts intérieurs et extérieurs,
- Les frais de fonctionnement du complexe, club-house et salle de tennis,
- Le paiement des fluides (eau, assainissement, téléphone, surveillance...) et d'une manière générale tous frais liés à l'activité exercée dans le cadre du présent bail,
- Les contrats de maintenance des installations de gaz et électricité et les visites de sécurité liées à leur fonctionnement.

Par le bailleur :

- L'entretien d'une partie des espaces verts délimités sur le plan annexé au présent bail,
- L'entretien de la chaudière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-251602223-20221205-2022_12_27-DE

Accusé certifié exécutoire

ARTICLE 15 - IMPOTS ET TAXES

Réception par le préfet : 16/12/2022
Publication : 16/12/2022

Les preneurs devront s'acquitter de tous les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et justifier de leur règlement à toute réquisition de la part du bailleur afin que celui-ci ne soit jamais recherché ni inquiété à cet égard.

Le bailleur prendra en charge la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.



Syndicat mixte pour l'aménagement,
l'entretien, la gestion du plan d'eau

ARTICLE 16 - DÉPÔT DE GARANTIE

D'un commun accord entre les parties, aucun dépôt de garantie n'est exigé.

Article 17 - DIFFERENDS ET LITIGES

En cas de difficulté sur l'interprétation ou l'exécution du présent bail, les parties s'efforceront de résoudre leur différend à l'amiable.

En cas de désaccord persistant, le litige sera porté devant la juridiction compétente.

Fait en trois exemplaires originaux,

A Angoulême, le

<i>Pour le Comité départemental de tennis</i>	<i>Pour Le SMAPE, le Président,</i>
<i>Pour la Ligue Nouvelle Aquitaine de tennis</i>	

ANNEXE 1 : plan du site

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-251602223-20221205-2022_12_27-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/12/2022

Publication : 16/12/2022



Syndicat mixte pour l'aménagement,
l'entretien, la gestion du plan d'eau



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-251602223-20221205-2022_12_27-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/12/2022

Publication : 16/12/2022

ANNEXE 2 : plan de délimitation de l'entretien des espaces verts

