



N° 8

Objet : Approbation du bail commercial à intervenir entre le Syndicat Mixte Agrolandes et le GIP Agrolandes Développement

Le 14 février 2025,

Le Comité Syndical dûment convoqué s'est réuni au Conseil départemental, Salle de 1^{ère} commission à Mont-de-Marsan, sous la présidence de M. Xavier FORTINON, Président du Syndicat Mixte.

Assistaient à cette réunion :

Représentant le Département des Landes :

- M. Xavier FORTINON
- M. Olivier MARTINEZ
- M. Cyril GAYSSOT
- Mme Patricia BEAUMONT

Représentant la Communauté de communes Chalosse Tursan :

- Mme Pascale REQUENNA
- M. Benoît BANCONS
- M. Denis DUMARTIN

Avait donné procuration :

- Mme Dominique DEGOS à M. Olivier MARTINEZ

Etaient excusés :

- M. Dominique COUTIERE
- Mme Monique LUBIN

Etaient également présents :

- Pour la Communauté de Communes Chalosse Tursan : Mme Isabelle FIL, Responsable du service développement économique
- Pour le GIP Agrolandes Développement M. Hervé NOYON, Directeur et M. Benjamin LOBET, Directeur de Projets
- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur, M. Xavier VILAMITJANA, Responsable du Service Aménagement, M. Mathieu SERVILLAT et Mme Marie DUFOURCQ, Chargés d'Opérations
- Pour le Conseil départemental :
 - Mme Isabel MORENO, Directrice Générale Adjointe en charge de l'Attractivité
 - M. Bernard SAPHY, Responsable du Pôle Attractivité
 - M. Nicolas BRUNIER et Mme Cécile DUPOUY, Pôle « Syndicats Mixtes »

.../...



Le Comité Syndical,

VU les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce,

VU les statuts en vigueur du Syndicat Mixte Agrolandes,

VU la délibération du Comité Syndical en date du 21 novembre 2023 approuvant l'acquisition d'un plateau du futur bâtiment tertiaire « Agrocampus II », sis sur le territoire de la commune de Haut-Mauco, dans le parc d'activités Agrolandes,

VU la délibération du Comité Syndical du 15 mars 2024, approuvant l'acquisition, sous la forme d'une vente en état futur d'achèvement auprès de la société d'aménagement des territoires et d'équipement des Landes, du volume n° 7 à usage de bureaux, d'une superficie de 371 m², du bâtiment tertiaire « Agrocampus II », sis sur le territoire de la commune de Haut-Mauco, dans le parc d'activités Agrolandes sur les parcelles cadastrées Section C n° 620 et 622, pour un montant de 840 000 € HT,

CONSIDERANT que ledit bâtiment, sis sur les parcelles cadastrées sur la commune de Haut-Mauco Section C n° 620 et 622 pour une superficie totale de 32a 82ca, a été divisé en 7 volumes numérotés de 1 à 7,

CONSIDERANT que le Syndicat Mixte acquiert, sous la forme d'une vente future en l'état d'achèvement, le volume n° 7 du bâtiment tertiaire, sis 970 allée Jean d'Arcet à Haut-Mauco, correspondant au plateau situé au premier niveau du second bâtiment, constitué de 10 bureaux, d'une salle de réunion, d'un espace cuisine, de sanitaires et de locaux techniques, d'une superficie de 371 m²,

CONSIDERANT que cet ensemble immobilier, qui sera remis au Syndicat Mixte Agrolandes au plus tard le 30 avril 2025, appartient au domaine privé du Syndicat Mixte,

VU le rapport du Président,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents ou dûment représentés,

DECIDE :

- d'approuver les termes du bail commercial à intervenir entre le Syndicat Mixte Agrolandes et le GIP Agrolandes Développement concernant le volume n° 7 du bâtiment tertiaire, sis 970 allée Jean d'Arcet à Haut-Mauco (40280), correspondant au plateau situé au premier niveau du second bâtiment, d'une superficie de plancher de 371 m², tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- et d'autoriser le 1^{er} Vice-Président du Syndicat Mixte à signer ledit bail commercial ainsi que tous documents à cet effet.

Le Président du Syndicat Mixte,

Xavier FORTINON



Département des Landes

SYNDICAT MIXTE AGROLANDES

BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

Le Syndicat Mixte Agrolandes représenté par Monsieur Oliver MARTINEZ, 1^{er} Vice-Président, habilité par une délibération du Comité Syndical en date du 14 février 2025 d'une part,

Dénommé dans le présent acte « Le Bailleur »

Et :

Le Groupement d'Intérêt Public (GIP) Agrolandes Développement, représenté par Monsieur Xavier FORTINON, son Président, habilité aux présentes en vue d'une délibération du conseil d'administration en date du 12 mai 2017, d'autre part,

Dénommé dans le présent acte « Le Locataire » ou « Le Preneur »,

Il a été convenu ce qui suit :

Le tènement foncier, sis 970 Allée Jean D'Arcet 40280 Haut-Mauco, est constitué de 2 bâtiments, A et B, comportant chacun un plateau au rez-de-chaussée et un plateau à l'étage, à usages de bureaux, d'une superficie totale de 1 476 m². Une passerelle, avec un ascenseur commun, relie les deux bâtiments.

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une division en volume, afin que l'Institution Adour, la Fédération des CUMA 640 et le Syndicat Mixte Agrolandes soient chacun propriétaire d'un ou plusieurs volumes.

L'immeuble est ainsi divisé horizontalement et verticalement en trois dimensions en 7 volumes autonomes numérotés de 1 à 7, le Syndicat Mixte étant propriétaire du volume n° 7, soit le plateau à usage de bureaux situé au premier étage du bâtiment A.

L'association syndicale libre des propriétaires de l'ensemble immobilier sis 970 allée Jean d'Arcet à Haut-Mauco (40280) est propriétaire du volume 1, portant sur les espaces verts, les stationnements, les réseaux, les parties communes bâties, les tréfonds, murs et toiture des bâtiments A et B ainsi que des volumes 4 et 5 concernant les dalles de séparation entre les étages des deux bâtiments A et B.

Le Syndicat Mixte Agrolandes donne à bail au Groupement d'intérêt public Agrolandes Développement qui accepte, le bien immobilier dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

Article 1^{er} – Désignation du bien immobilier

Le bien immobilier, objet des présentes, qui est situé 970 Allée Jean D'Arcet 40280 Haut-Mauco, constitue le volume numéroté 7 du tènement foncier sis à cette adresse, sur les parcelles cadastrées Section C n° 620 et 622 pour une superficie totale de 32a 82ca, lequel a été divisé en 7 volumes numérotés de 1 à 7.



Ce volume n° 7 à usage de bureaux, situé au premier étage du bâtiment A, d'une surface plane de 371 m² se compose de 10 bureaux, d'une salle de réunion, d'un espace cuisine, de sanitaires et de locaux techniques, en vue de mettre à disposition ces locaux à des entreprises.

Le locataire déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

Article 2 – Durée du bail

La location sera consentie pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir à compter de la date de signature des présentes.

Le preneur aura la faculté de donner congé au bailleur à l'expiration d'une période triennale pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance par acte d'huissier.

Le bailleur aura la même faculté si, conformément aux dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, il entend construire, reconstruire l'immeuble existant, le surélever ou exécuter les travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière. Le bailleur pourra en outre résilier, à l'expiration du bail, en se fondant sur un motif légitime et sérieux. Le congé devra être donné dans les mêmes formes et délais que ceux indiqués ci-dessus.

En outre, le preneur personne physique qui aura demandé à bénéficier de ses droits à retraite ou qui aura bénéficié d'une pension d'invalidité a la faculté de donner congé à tout moment s'il en justifie auprès du bailleur.

Article 3 – Loyer

La présente location sera consentie moyennant un loyer principal annuel de MILLE EUROS (1 000 €).

Ce loyer sera révisé à la fin de chaque période triennale, à la demande du bailleur ou du locataire.

Le loyer sera payé chaque année, et d'avance au 1^{er} juin de l'année considérée. Pour la première année de versement du loyer, celui-ci sera versé au prorata temporis, à la date du 1^{er} décembre 2025.

L'indice de référence sera l'indice des loyers des activités tertiaires-Ilaf (base 100 au 1^{er} trimestre 2010).

L'indice de base à prendre en compte sera le dernier indice connu lors de l'entrée en jouissance en décembre, soit celui du premier trimestre de l'année 2025.

Si, à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels publiés par l'INSEE.

Article 4 – Dépôt de garantie

Le présent bail commercial ne donne pas lieu au versement d'un dépôt de garantie.



Article 5 – Charges et conditions

Article 5-1 – Règles générales d'utilisation du bien et responsabilités

La présente mise à disposition est consentie et acceptée sous les charges et les conditions suivantes que les deux parties s'obligent à exécuter et à accomplir, à savoir :

Le locataire prendra les locaux mis à disposition dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance,

Le locataire jouira des locaux en bon père de famille suivant leur désignation, telle qu'elle sera indiquée ci-après : il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer.

Il devra prévenir immédiatement le Syndicat Mixte de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux mis à sa disposition et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Syndicat Mixte.

Le locataire maintiendra en bon état de réparations locatives et d'entretien, les locaux mis à sa disposition ainsi que les installations qu'il sera amené à effectuer, le Syndicat Mixte se réservant le droit de faire visiter les lieux par son personnel pour s'assurer de l'exécution de ces obligations.

Il devra effectuer à ses frais les réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou des usagers du volume, objet des présentes.

Le locataire ne pourra faire dans les lieux mis à disposition aucune construction ni démolition, ni aucun changement de distribution, sans l'accord préalable du propriétaire qui se réserve la suite à donner à cette requête.

Le locataire fera son affaire personnelle, de façon que le propriétaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux mis à disposition.

Article 5-2 - Obligation en matière de sécurité

Le locataire s'engage à assurer la sécurité générale et notamment à :

- ne jamais dépasser les effectifs maximum autorisés dans le bien immobilier concerné par la présente convention ;
- ne pas exercer d'autre type d'activité que celle autorisée par la présente convention ;
- prendre les premières mesures de sécurité et notamment, à s'assurer de l'évacuation immédiate et complète des locaux en cas d'odeur de fumée, de fumée suspecte ou d'incendie ;
- connaître et faire appliquer les consignes de sécurité à suivre en cas d'incendie (consignes générales et consignes spécifiques au bâtiment), notamment pour ce qui concerne les dispositions mises en œuvre pour l'évacuation des personnes en situation de handicap ;
- diriger les secours en attendant l'arrivée de l'exploitant et des sapeurs-pompiers, puis de se mettre à la disposition de ceux-ci ;
- informer et sensibiliser son personnel aux consignes d'évacuation et à la mise en œuvre des moyens de secours et organes de sécurité du bâtiment ;
- assurer la vacuité permanente des issues et des cheminements d'évacuation jusqu'à la voie publique ;
- ne pas modifier les installations électriques du bâtiment sans accord préalable exprès du Syndicat Mixte.

Pour cela, préalablement à toute occupation des locaux par un tiers, le locataire s'engage à :

- faire visiter l'ensemble des locaux aux utilisateurs et leur transmettre à cette occasion les consignes générales à suivre en cas d'incendie ainsi que les consignes particulières propres au bâtiment.
- former chaque occupant à la mise en œuvre des moyens de secours.

**Article 5-3 – Assurances**

Le locataire s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, destinées à couvrir notamment le risque responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait de l'immeuble, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage etc.) soit du fait des préposés du preneur, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, le recours des voisins, les explosions.

Le locataire devra fournir au bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il devra supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires. Le locataire devra déclarer immédiatement au bailleur tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

De convention expresse, toutes indemnités dues au locataire par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur.

Le locataire renonce à exercer tous recours contre le bailleur. Il s'engage, dans le cadre de la souscription de ses polices, à obtenir pareille renonciation de la part de ses assureurs.

Article 5-4 – Charges locatives, impôts et taxes

Le locataire devra supporter les charges locatives suivantes : chauffage, eau, électricité, gaz, nettoyage, sécurité et gardiennage.

Il devra également rembourser l'ensemble des taxes foncières afférentes aux locaux pris à bail, et notamment :

- la taxe de balayage,
- la taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe foncière,
- la redevance DFCI,
- ainsi que tout autre impôt ou taxe actuel ou futur, qui serait notamment établi en remplacement desdits impôts et taxes, alors même qu'ils seraient à la charge du bailleur.

Article 6 – Renouvellement du bail

Après accord sur les modalités du nouveau bail et sur le montant du loyer, un acte sera établi pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

Si le loyer devait être fixé par le juge des loyers, la conclusion du nouveau bail interviendrait selon les modalités fixées par l'article L. 145-57, alinéa 2 du Code de commerce.

Article 7 – Changement de statut juridique du locataire

En cas de modification des statuts du preneur (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), celui-ci devra signifier au bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.



Article 8 – Clause résolutoire

À défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer ou du montant des charges dûment justifiées, et un mois après un commandement de payer resté infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit à la demande du bailleur.

En cas de fermeture du fonds de commerce ou d'arrêt de l'exploitation ainsi qu'en en cas de dissolution amiable, le présent bail sera également résilié de plein droit.

Fait à Mont-de-Marsan,
En deux exemplaires originaux

Le

Pour le Syndicat Mixte Agrolandes,

Pour le GIP Agrolandes Développement,

Olivier MARTINEZ
1^{er} Vice-Président

Xavier FORTINON
Président