	<p>Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne</p> <p>Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire</p> <p>DÉCISION DU PRÉSIDENT</p>	<p>CA-PDT-2025- 150</p>
---	--	------------------------------------

Signature d'un bail dérogatoire atelier n° 4 du Rurapôle – BRASSERIE MOREL

Le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU l'arrêté préfectoral n° 2024-PREF.DRCL/241 du 23 octobre 2024 portant modification des statuts de la Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne par l'extension d'une compétence en matière de jeunesse et l'actualisation des statuts,

VU la délibération du 30 septembre 2024 n° CA-DEL-2024-104 aux termes de laquelle le Conseil communautaire a arrêté la liste des délégations consenties au Président et au Bureau communautaire, notamment de décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans,

VU la délibération du 23 juin 2025 n° CA-DEL-2025-060 relative à la réévaluation des loyers des ateliers du Rurapôle et mise en place d'un comité d'experts pour les candidatures de baux commerciaux,

CONSIDÉRANT que la Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne s'est vu transférer la gestion du RURAPÔLE, hôtel d'activités situé sur la commune de Saclas, 6 bis avenue Jean Jaurès, en vertu de l'arrêté préfectoral n° 2014.PREF/DRG-846 du 19 novembre 2014 portant révision des statuts de la Communauté de Communes de l'Étampois Sud-Essonne,

CONSIDÉRANT la délibération du 23 juin 2025 n° CA-DEL-2025-060 fixant le montant des loyers à 65,77 € HT par m² pour les ateliers du rez-de-chaussée, ce montant est revalorisé à 66,04 € HT par m² selon le dernier indice des locaux commerciaux (ILC) du 1er trimestre 2025 de 135,87,

CONSIDÉRANT la candidature de Monsieur Franck MOREL réceptionnée par voie dématérialisée en date du 29 avril 2025,

CONSIDÉRANT l'avis favorable du comité de sélection des locataires entrants du RURAPÔLE, suscité sur évaluation de la candidature de Monsieur Franck MOREL pour le compte de la micro entreprise BRASSERIE MOREL et obtenu le 27 juin 2025.

DÉCIDE

ARTICLE 1 : De signer le bail dérogatoire de deux ans entre la Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne (CAESE) et Monsieur Franck MOREL, dirigeant de la micro entreprise BRASSERIE MOREL, pour la location de l'atelier n° 4 de 68 m² au sein de l'hôtel d'activités Rurapôle,

situé 6 bis, avenue Jean Jaurès - 91690 Saclas, pour un loyer mensuel de trois cent soixante-quatorze euros et vingt-sept centimes (374,27 €) HT et hors charges.



ARTICLE 2 : De fixer un montant forfaitaire de trente-trois euros et trente-trois centimes (33,33 €) HT pour la participation du locataire aux charges et prestations afférentes aux locaux loués (frais d'entretien, d'électricité et d'eau des espaces communs) et d'une provision mensuelle relative à la gestion des ordures ménagères de 3,19 € (fixée selon la grille tarifaire du SEDRE).

ARTICLE 3 : La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la CAESE, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet : www.telerecours.fr.

ARTICLE 4 : Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera transmise à Monsieur le Sous-préfet, publiée au registre des actes administratifs et dont ampliation sera transmise à :

- Monsieur le Comptable public responsable de la Trésorerie d'Étampes Collectivités.
- Monsieur Franck MOREL, dirigeant de la micro entreprise BRASSERIE MOREL.
- Service finances de la CAESE.

Étampes, le 03 JUL. 2025

	<p>Le Président,</p>  <p>Johann MITTELHAUSSER</p>
---	--

Certifié exécutoire, compte tenu de la publication ou notification le :



BAIL DÉROGATOIRE

Entre les soussignés,

La Communauté d'Agglomération de l'Étampeois Sud-Essonnes (CAESE) dont le siège social est situé 76, rue Saint-Jacques - 91150 Étampes, identifiée sous le numéro SIREN 200 017 846, représentée par son Président, Monsieur Johann MITTELHAUSSER, dûment habilité aux présentes en vertu de la délibération n° CA-DEL-2020-32 prise par le Conseil Communautaire dans sa séance du 10 juillet 2020 complétée par la délibération du 30 septembre 2024 n° CA-DEL-2024-104,

Désignée ci-après « LE BAILLEUR »

Et

Monsieur Franck MOREL
Agissant en sa qualité de dirigeant de la micro entreprise BRASSERIE MOREL, créée le 11 janvier 2021,
Domiciliée 20, impasse du jardin neuf – 91150 ORMOY-LA-RIVIERE,

Immatriculée sous le numéro SIRET 893 113 274 000 11,

Dont l'activité principale exercée relève du code APE 1105Z : Fabrication de bière,
Tél : 06 16 74 06 08

Adresse email : brasseriemorel@gmail.com

Désigné ci-après « LE PRENEUR »

Il a été convenu ce qui suit :

Par les présentes la CAESE fait bail et donne à loyer à Monsieur Franck MOREL, représentant en sa qualité de dirigeant de la micro entreprise BRASSERIE MOREL, qui accepte les lieux ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier dont elle est gestionnaire à Saclas (91690) – 6 bis, avenue Jean-Jaurès.

DÉSIGNATION

Ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte :

Un local nu à usage d'activité professionnelle situé au rez-de-chaussée, portant le numéro 4 du plan annexé aux présentes, de 68 m² environ. L'atelier est loué vide de tout aménagement.

Risques naturels et technologiques :

LE BAILLEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département

ou par le maire de la commune, LE BIEN objet des présentes n'est à ce jour concerné ni par un plan de prévention des risques naturels, ni par un plan de prévention des risques technologiques.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

DESTINATION

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour les activités suivantes :

Atelier de stockage

Le PRENEUR sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au bailleur.

DURÉE

De convention expresse entre les parties, le présent bail est exclu du champ d'application des articles L. 145 et suivants du Code de commerce. Le PRENEUR ne pourra jamais se prévaloir en aucune façon d'un droit quelconque à la propriété commerciale.

Le présent bail est consenti et accepté à compter **du 1^{er} août 2025 jusqu'au 31 juillet 2027.**

Le PRENEUR aura la faculté de donner congé, à tout moment, par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant le respect d'un préavis de trois mois, pleins et entiers, prenant fin au dernier jour du 3^{ème} mois, ce qui est accepté par le preneur.

Si le PRENEUR se maintenait dans les lieux au-delà du terme susvisé, il pourrait être expulsé par le BAILLEUR au moyen d'une simple ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance rendue sur requête.

Le BAILLEUR aura la faculté de donner congé à la date anniversaire du bail avec un préavis de trois mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

LOYER ET CHARGES

Le présent bail est consenti et accepté moyennant **un loyer mensuel toutes taxes comprises de quatre cent quarante-neuf euros et douze centimes (449,12 €) hors charges** que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire, avant le 20 de chaque mois, à terme d'avance et pour la première fois avant le 20 août 2025.

La TVA déductible sur les loyers est de 20% soit soixante-quatorze euros et quatre-vingt-cinq centimes (74,85 €) par mois.

Le preneur réglera au bailleur, en même temps que le loyer principal, sa participation aux charges et prestations afférentes aux locaux loués existantes (frais d'entretien, d'électricité et d'eau des espaces communs). **Ces charges s'élèvent à un montant forfaitaire mensuel de trente-trois euros et trente-trois centimes (33,33 €) HT ainsi que d'une provision mensuelle relative à la redevance sur la gestion des ordures ménagères calculée pour l'année 2025 à trois euros et dix-neuf centimes (3,19 €) (fixée selon la grille tarifaire du SEDRE).**

La perception des taxes locatives comme indiqué dans l'article Charges et Conditions seront appelées

par le bailleur, en fin de chaque année.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit un intérêt de retard de 10 % sur les sommes dues.

Tous frais de recouvrement, honoraires d'huissiers, engagés par le bailleur seront à la charge exclusive du preneur.

Pendant la période de location, le paiement du loyer se fera :

- Soit par virement bancaire sur le compte de la *TRÉSORERIE D'ETAMPES COLLECTIVITÉS BDF ETAMPES* dont la référence est : FR74 3000 1003 74D9 1000 0000 043
- Soit sur le site spécifique mis en place par la Direction Générale des Finances Publiques destinés à payer les factures publiques par prélèvement unique à l'adresse suivante : <https://www.payfip.gouv.fr/>
- Ou à défaut par chèque à :

Monsieur le Trésorier payeur d'Etampes Collectivités
TRÉSORERIE D'ETAMPES COLLECTIVITÉS
2, rue Salvador ALLENDE
91156 ETAMPES CEDEX

INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera révisable tous les ans à la date anniversaire de la signature du bail selon l'indice INSEE des loyers commerciaux, l'indice de base étant celui du 1^{er} trimestre 2025, soit 135,87.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est en outre, consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, notamment :

a) de prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction du loyer de ce chef.

Le preneur fera, à ses frais pendant le cours du bail, tous les travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toute nature qui seront nécessaires, rideaux de fer, serrurerie, plomberie, etc., cette liste étant seulement énonciative et nullement limitative.

Le preneur fera également, à ses frais tous les travaux de mise en conformité, tous les aménagements, installations et constructions, à l'exception des travaux concernant le gros œuvre, qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, ou exigés par l'Administration, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des dépôts, eu égard à l'activité exercée par le preneur dans les lieux loués, de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

b) de laisser le bailleur, ou toute personne qu'il délèguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera, pour juger de leur état et aussi pour assurer l'entretien périodique de toutes les installations.

c) de tenir constamment garnis les lieux loués de meubles meublants, objets mobiliers, marchandises et matériel, en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

d) de souffrir que le bailleur fasse exécuter aux frais du preneur dans les lieux loués tous les travaux

de réparation qui s'avèreraient nécessaires du fait de sa carence, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, excéderait-elle quarante jours.

e) d'acquitter toutes les charges personnelles dont les locataires sont ordinairement tenus, notamment les contributions personnelles, de contribution économique territoriale, ou toutes celles qui leur seraient substituées, les taxes de toutes natures, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et qu'en toute hypothèse le loyer ci-dessus fixé soit perçu net de toute charge réelle quelconque, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location, qui sont et demeureront à sa charge.

f) de ne pouvoir établir ni faire établir aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives ni salir et dégrader l'environnement.

g) de ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant en raison de son activité, qu'à l'occasion des livraisons ou des allées et venues du personnel employé.

h) de laisser, lors de l'abandon des lieux, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes les installations, toutes les améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité et en bon état, à moins que le bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du bailleur, aux frais du preneur.

i) de souscrire tout abonnement, à l'électricité et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet, et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs.

Ne demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.

j) de ne pouvoir invoquer la responsabilité du bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.

k) d'exploiter personnellement dans les lieux loués, de façon continue.

l) d'obtenir tous les agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

m) de rembourser au bailleur sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toutes natures afférentes aux locaux loués.

Les taxes locatives comportent notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, s'il y a lieu, et la part de l'impôt foncier dû par le bailleur au prorata des m² loués.

n) de s'interdire de stocker des marchandises de catégorie D, E, F du règlement de sécurité pour les magasins généraux – arrêté du 19 juin 1956.

ASSURANCES

a) Le local à usage de bureau loué sera assuré dans sa totalité en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, dégâts des eaux, cyclone, mouvements populaires et de sabotage.

b) Le preneur déclare faire son affaire personnelle de la couverture des risques précités et du paiement régulier des primes y afférent, dont il justifiera auprès du bailleur.

Le preneur adressera au bailleur un exemplaire des conditions particulières de la police.

c) Le preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au bailleur, d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

d) Le preneur fera en outre, son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tout recours contre le bailleur.

Il assurera les risques propres à son exploitation, à une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, etc.)

Il fera enfin garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard

des voisins et des tiers en général. Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre bailleur.

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats de couverture le jour de son entrée en jouissance.

SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux donnés à bail ni les prêter, même à titre gratuit.

Il ne pourra donner son fonds en location-gérance, ni se substituer ou y domicilier qui que ce soit.

DÉPÔT DE GARANTIE

Le preneur versera au bailleur au moment de la signature du présent bail la somme de **sept cent quarante-huit euros et cinquante-trois centimes** correspondant à deux mois de loyer HT pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur, dont le bailleur pourra être rendu responsable.

La différence sera payée ou restituée après vérification des dites réparations, déménagements remise des clés et production par le preneur de l'acquis de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

En aucun cas ce dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du preneur, le loyer ayant au surplus été fixé en tenant compte de cette disposition.

Il est expressément convenu que le preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû.

RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le preneur devra justifier au bailleur du paiement des contributions à sa charge, notamment la contribution économique territoriale et de tous les termes de son loyer et de ses accessoires.

Il devra rendre les lieux loués en parfait état ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux de remise en état.

Les travaux réalisés à l'intérieur du local ayant eu l'agrément du bailleur ne seront pas soumis à cette obligation.

Il sera procédé, en la présence du preneur, dûment convoqué, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur. Le preneur sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clés.

Le règlement des sommes dues par le preneur aura lieu à la première demande du bailleur.

TOLÉRANCE

Toutes tolérances du bailleur relatives au présent contrat n'auront aucun effet novatoire et ne seront génératrices d'aucun droit nouveau pour le preneur.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de l'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extra judiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres et consignations ultérieures.

Si, au mépris de cette clause, le preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé, qui après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du

preneur sans délai.

Les loyers payés d'avance demeureront acquis au bailleur à titre d'indemnité sans qu'il puisse y avoir lieu à restitution et sans préjudice des loyers échus ou de plus amples dommages-intérêts.

ÉLECTION DE DOMICILE

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

LE BAILLEUR en son siège social ci-dessus indiqué,

LE PRENEUR en son siège social ci-dessus indiqué.

FRAIS

Tous les frais, droits, etc. résultant du présent bail et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence sont à la charge du preneur qui s'y oblige, sauf ceux engagés dans le seul intérêt du bailleur.

Fait à Étampes, le

En deux exemplaires.

LE BAILLEUR

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE
L'ÉTAMPOIS SUD-ESSONNE



Johann MITTELHAUSSER
Président

LE PRENEUR

BRASSERIE MOREL

Franck MOREL
Dirigeant