

Séance du 8 décembre 2025

Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :

➤ en exercice : 32

➤ présents : 25

➤ votants : 28

Date de la convocation : 28 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le huit décembre, à dix-huit heures trente minutes, les membres du conseil de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin, légalement convoqués, se sont réunis publiquement en la salle 15 de Saint-Benoît-du-Sault sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

Présents : Laurent ALLILAIRE, Michèle BALLET, Damien BARRÉ, Marcel BOURGOIN, Stéphane CALARD, Christelle CARTOUX, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, David MARDHEL, Guylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Christelle RAOUI, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET.

Pouvoirs : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Paul JEANNEAU à Laurent LAROCHE, Suzanne MARCHAND à Christelle RAOUI.

Absents / Excusés : Laurence HABIB, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET, Frédérique VRIGNAT.

Secrétaire de séance : Jacqueline LAROCHE.

♦♦♦♦♦

Délibération n° 2025-12-08.01

Objet : Retrait de la délibération n° 2025-06-10.PS01 en date du 10 juin 2025 relative à une demande de subvention au titre du Programme national Ponts « travaux » pour les travaux de réparation et renforcement du pont – VC 19 – Communes de Tilly (36) / Lignac (36) – Coulonges-Les-Hérolles (86)

Monsieur le Président expose au Conseil Communautaire que Monsieur le Préfet de l'Indre, par délégation à Madame la Sous-Préfète du Blanc, lors du contrôle de légalité, a demandé le retrait de la délibération n° 2025-06-10.PS01 car elle appelle de sa part des observations concernant la convention qui lie la CDC MOVA à la Commune de Coulonges-Les-Hérolles, le plan de financement présenté ainsi que le reversement de 50% de la subvention nationale « Ponts ».

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité,

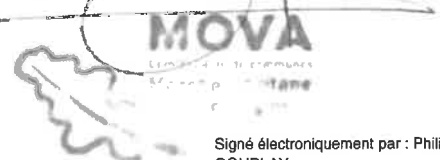
- Retire la délibération n° 2025-06-10.PS01 en date du 10 juin 2025 relative à une demande de subvention au titre du Programme national Ponts « travaux » pour les travaux de réparation et renforcement du pont – VC 19 – Communes de Tilly (36) / Lignac (36) – Coulonges-Les-Hérolles (86).

Acte certifié exécutoire le : 16 JAN. 2026
Transmis en Sous-Préfecture le : 16 JAN. 2026
Publication le : 16 JAN. 2026
Le Président,
Philippe GOURLAY

Certifié conforme au registre
Le Président,
Philippe GOURLAY



La Secrétaire de séance
Jacqueline LAROCHE



Signé électroniquement par : Philippe GOURLAY
Date de signature : 16/01/2026
Qualité : Président

Séance du 8 décembre 2025

Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :
➤ en exercice : 32
➤ présents : 25
➤ votants : 28
Date de la convocation : 28 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le huit décembre, à dix-huit heures trente minutes, les membres du conseil de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin, légalement convoqués, se sont réunis publiquement en la salle 15 de Saint-Benoît-du-Sault sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

Présents : Laurent ALLILAIRE, Michèle BALLE, Damien BARRÉ, Marcel BOURGOIN, Stéphane CALARD, Christelle CARTOUX, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, David MARDHEL, Guylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Christelle RAOUL, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET.

Pouvoirs : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Paul JEANNEAU à Laurent LAROCHE, Suzanne MARCHAND à Christelle RAOUL.

Absents / Excusés : Laurence HABIB, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET, Frédérique VRIGNAT.

Secrétaire de séance : Jacqueline LAROCHE.

♦♦♦♦♦

Délibération n° 2025-12-08.02

Objet : Répartition des parts au titre du Fonds d'Action Rurale (F.A.R.) voirie 2026

Monsieur le Président rappelle le principe de la dotation au titre du Fonds d'Action Rurale (F.A.R.) de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin qui est de 17 parts pour la voirie car 17 communes sont concernées. Les parts sont égales à raison d'une par commune.

Il informe également le Conseil Communautaire que les communes de Beaulieu et Bonneuil n'ont pas de travaux sur la voirie communautaire et donc ne bénéficie pas de l'enveloppe F.A.R. Communauté de Communes pour 2026. De ce fait, les communes souhaitent bénéficier de chacune leur part F.A.R. pour l'achat d'un tracteur.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à **26 voix pour et 2 abstentions**, décide de répartir les parts au titre du Fonds d'Actions Rurale (F.A.R.) voirie 2026 comme suit :

- 15 parts à la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin,
- une part affectée à la commune de Beaulieu,
- et une part affectée à la commune de Bonneuil.

19 DEC. 2025
Acte certifié exécutoire le : 19 DEC. 2025
Transmis en Sous-Préfecture le : 19 DEC. 2025
Publication le : 19 DEC. 2025
Le Président,
Philippe GOURLAY

MOVA
Communauté de Communes
Marche Occitane – Val d'Anglin

La Secrétaire de séance
Jacqueline LAROCHE

[Signature]

Certifié conforme au registre
Le Président,
Philippe GOURLAY

MOVA
Communauté de Communes
Marche Occitane – Val d'Anglin
Signé électroniquement par : Philippe GOURLAY
Date de signature : 19/12/2025
Qualité : Président

Séance du 8 décembre 2025

Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :

➤ en exercice : 32

➤ présents : 25

➤ votants : 28

Date de la convocation : 28 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le huit décembre, à dix-huit heures trente minutes, les membres du conseil de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin, légalement convoqués, se sont réunis publiquement en la salle 15 de Saint-Benoît-du-Sault sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

Présents : Laurent ALLILAIRE, Michèle BALLET, Damien BARRÉ, Marcel BOURGOIN, Stéphane CALARD, Christelle CARTOUX, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, David MARDHEL, Guylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Christelle RAOUI, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET.

Pouvoirs : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Paul JEANNEAU à Laurent LAROCHE, Suzanne MARCHAND à Christelle RAOUI.

Absents / Excusés : Laurence HABIB, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET, Frédérique VRIGNAT.

Secrétaire de séance : Jacqueline LAROCHE.

♦♦♦♦♦

Délibération n° 2025-12-08.03

Objet : Renouvellement de la convention territoriale globale CAF de l'Indre et territoire du syndicat mixte du PNR de la Brenne

Monsieur le Président informe le Conseil Communautaire que l'actuelle convention territoriale globale (CTG) arrive à son terme le 31 décembre 2025 et que la signature de la nouvelle CTG est prochainement programmée.

La CTG est un accord politique, opérationnel et stratégique entre la CAF et la collectivité, dont l'objectif est de créer un véritable projet de territoire pour harmoniser les intervenants des différents acteurs, dispositifs et programmes, soutenant les services aux familles et contribuant à leur qualité de vie.

Monsieur le Président propose d'approuver le renouvellement de la CTG avec la CAF pour la période 2026/2030

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité,

- **Autorise** Monsieur le Président à signer la Convention Territoriale Globale avec la CAF de l'Indre, la Communauté de Communes et les autres collectivités associées, ainsi que tous les actes y afférents.

Acte certifié exécutoire le :

Transmis en Sous-Préfecture le : 19 DEC. 2025

Publication le : 19 DEC. 2025

Le Président,
Philippe GOURLAY

Certifié conforme au registre

Le Président,

Philippe GOURLAY

MOVA

Communauté de Communes
Marche Occitane
Val d'Anglin

La Secrétaire de séance
Jacqueline LAROCHE

MOVA

Communauté de Communes
Marche Occitane
Val d'Anglin

Signé électroniquement par : Philippe
GOURLAY

Date de signature : 19/12/2025
Qualité : Président

Séance du 8 décembre 2025

Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :

➤ en exercice : 32

➤ présents : 25

➤ votants : 28

Date de la convocation : 28 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le huit décembre, à dix-huit heures trente minutes, les membres du conseil de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin, légalement convoqués, se sont réunis publiquement en la salle 15 de Saint-Benoît-du-Sault sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

Présents : Laurent ALLILAIRE, Michèle BALLEET, Damien BARRÉ, Marcel BOURGOIN, Stéphane CALARD, Christelle CARTOUX, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, David MARDHEL, Guylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Christelle RAOUI, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET.

Pouvoirs : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Paul JEANNEAU à Laurent LAROCHE, Suzanne MARCHAND à Christelle RAOUI.

Absents / Excusés : Laurence HABIB, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET, Frédérique VRIGNAT.

Secrétaire de séance : Jacqueline LAROCHE.

♦♦♦♦♦

Délibération n° 2025-12-08.04

Objet : Préfiguration d'un label « Pays d'Art et d'Histoire » départemental : engagement de principe

Depuis 2017 (délibération n° 2017-09-26.08) de la Communauté de Communes Marche Occitane - Val d'Anglin, les Communautés de Communes Éguzon Argenton Vallée de la Creuse et Monts et Vallées Ouest Creuse s'étaient engagées dans l'élaboration d'un dossier de candidature au label de Pays d'Art et d'Histoire. La mise en place d'ateliers de travail et de comités de pilotage, ainsi qu'un inventaire approfondi des richesses patrimoniales, a permis de définir les axes thématiques de la candidature, son identité, le mode de fonctionnement envisagé pour le futur service PAH, la stratégie territoriale et la programmation culturelle à mettre en place.

Des outils de préfiguration ont également été réalisés, tels que la création d'un observatoire du paysage via un partenariat avec l'Université de Limoges-Ahun et la création d'un SIG patrimonial grâce au recours au bureau d'étude TM Carto (délibération du 29/05/2018).

La Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse ayant été dissoute le 31 décembre 2019, il revenait aux Communautés de Communes du Pays Dunois, du Pays Sostranien et de Bénévent-Grand-Bourg, d'Éguzon Argenton Vallée de la Creuse et Marche Occitane - Val d'Anglin de réaffirmer leur engagement au sein du projet de candidature pour en connaître le périmètre définitif. Par délibération du 6 février 2020, la Communauté de Communes du Pays Dunois a réaffirmé l'engagement de l'EPCI au projet de labellisation Pays d'Art et d'Histoire avec les partenaires historiques.

Bien que parallèlement, le Pacte Territorial pour la Creuse 2024/2026 prévoit la préfiguration d'une candidature au label « Pays d'Art et d'Histoire » à l'échelle départementale, la Communauté de Communes du Pays Dunois, ayant attentivement étudié les avantages et les inconvénients de ce portage à l'échelon départemental, ne s'est jamais positionnée favorablement sur ce projet.

Alors, compte tenu du travail déjà réalisé les Communautés de Communes Éguzon Argenton Vallée de la Creuse, Marche Occitane - Val d'Anglin, Bénévent-Grand Bourg et Pays Sostranien, et en prenant en compte la dimension scientifique du périmètre des cinq EPCI, le Président propose aux conseillers communautaires de confirmer la poursuite du projet engagé en 2017.

Le financement du projet implique une participation des EPCI au prorata de leur nombre d'habitants attesté au dernier recensement afin de couvrir pour l'essentiel, les charges de finalisation du projet SIG diminuée des subventions sollicitées.

<i>Communautés de Communes</i>	<i>Population</i>	<i>Pourcentage Pop.</i>	<i>Prorata</i>
Pays Dunois	6 979	13.96%	223.41€
Pays Sostranien	10 287	20.58%	329.30€
Bénévent-Grand-Bourg	6 784	13.57%	217.17€
Eguzon Argenton Vallée de la Creuse	19 415	38.84%	621.50€
Marche Occitane - Val d'Anglin	6 517	13.04%	208.62€
TOTAL	49 982	100.00%	1 600.00€

<i>Plan de financement provisoire</i>			
Nature des dépenses	Frais de mission prestataire SIG	8.000€	(Surestimation : devis SIG 6.225€)
TOTAL		8.000€	
Nature des recettes	Fonds LEADER - GAL	6.400€	
	Participations des EPCI	1.600€	Prorata pour la MOVA - 209€
TOTAL		8.000€	

Afin de faciliter les échanges entre EPCI et donner une vraie dynamique de reprise, il a été prévu que chaque partie désigne un élu référent et un agent référent.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, **à l'unanimité** :

- Confirme** l'engagement de la Communauté de Communes Marche Occitane - Val d'Anglin dans la démarche de la candidature au label de Ville et Pays d'Art et d'Histoire ;

Envoyé en préfecture le 20/01/2026

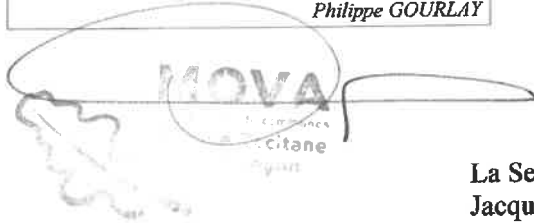
Reçu en préfecture le 20/01/2026

Publié le 20 JAN. 2026

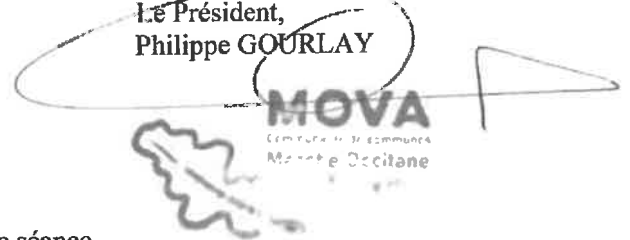
ID : 036-200035137-20251208-2025120804-DE

2. **Valide** le principe d'une participation financière de la Communauté de Communes Marche Occitane - Val d'Anglin dans le cadre du reste à financer prévisionnel, selon une répartition entre collectivités fondée sur un critère objectif du nombre d'habitants ;
3. **Valide** le budget prévisionnel PAH tel que présenté ci-dessus ;
4. **Autorise** le Président à signer les documents afférents à ce dossier et, une fois les participations arrêtées, mandater la participation financière nécessaire à la finalisation de la mission prestataire SIG.

Acte certifié exécutoire le : 20 JAN. 2026
Transmis en Sous-Préfecture le : 20 JAN. 2026
Publication le : 20 JAN. 2026
Le Président,
Philippe GOURLAY



Certifié conforme au registre
Le Président,
Philippe GOURLAY



La Secrétaire de séance
Jacqueline LAROCHE

Séance du 8 décembre 2025

Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :

➤ en exercice : 32

➤ présents : 25

➤ votants : 28

Date de la convocation : 28 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le huit décembre, à dix-huit heures trente minutes, les membres du conseil de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin, légalement convoqués, se sont réunis publiquement en la salle 15 de Saint-Benoît-du-Sault sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

Présents : Laurent ALLILAIRE, Michèle BALLET, Damien BARRÉ, Marcel BOURGOIN, Stéphane CALARD, Christelle CARTOUX, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, David MARDHEL, Guylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Christelle RAOUI, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET.

Pouvoirs : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Paul JEANNEAU à Laurent LAROCHE, Suzanne MARCHAND à Christelle RAOUI.

Absents / Excusés : Laurence HABIB, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET, Frédérique VRIGNAT.

Secrétaire de séance : Jacqueline LAROCHE.

♦♦♦♦♦

Délibération n° 2025-12-08.05

Objet : Détermination du loyer et validation du bail commercial d'un bâtiment de la Zone Artisanale « B » de Saint-Benoît-du-Sault

Monsieur le Président informe le Conseil Communautaire que la Société SBM AgriPartage souhaite louer le bâtiment situé sur la parcelle AE 326 de la Zone Artisanale « B » de Saint-Benoît-du-Sault, d'une superficie de 540 m². Le projet est de créer une partie stockage à proximité de leur magasin.

Il convient donc de déterminer le montant du loyer et de valider le bail commercial.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité, décide

- de fixer le loyer du bâtiment à 480,00 € HT soit 576,00 € TTC,
- de valider le bail commercial ci-annexé,
- et d'autoriser Monsieur le Président à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

Acte certifié exécutoire le 16 JAN. 2026
Transmis en Sous-Préfecture le 16 JAN. 2026
Publication le 16 JAN. 2026
Le Président,
Philippe GOURLAY

Certifié conforme au registre
Le Président,
Philippe GOURLAY

La Secrétaire de séance
Jacqueline LAROCHE

Signé électroniquement par : Philippe GOURLAY
Date de signature : 16/01/2026
Qualité : Président



BAIL COMMERCIAL

Entreprise

SBM AgriPartage

Entre :

La Communauté de communes Marche Occitane – Val d’Anglin représentée par son Président Monsieur Philippe GOURLAY habilité à signer par délégation en date du 08/12/2025

Ci-après dénommée le « BAILLEUR »

Et :

Et la société **SBM AgriPartage**, dont le siège social est fixé 16 rue du Salleron 86290 JOURNET ; immatriculée au RNE sous le numéro 909 539 132.

Représentée par :

Sébastien BEGON et Benjamin MAILLOCHAUD,

Ci-après dénommée le « PRENEUR »

Il a été fait, convenu et arrêté ce qui suit :

Par ces présentes, Monsieur Philippe GOURLAY, en nom et qualité donne à bail à loyer au Preneur, le local professionnel cadastré à la section AE 0326 dont la Communauté de communes Marche Occitane – Val d’Anglin est propriétaire.

DESCRIPTION DES LOCAUX

La construction est située sur la zone industrielle ZA La Boussinière, Route d’Argenton de la commune de Saint Benoît du Sault.

Les locaux comprennent une surface totale de 540 m² :

- Entrepôt : 540 m²

Tel que lesdits locaux existent, s’étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu’il soit nécessaire d’en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 01/01/2026 pour se terminer le 31/12/2034.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce :

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

En cas de congé donné par lettre recommandée, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

Le bailleur aura la même faculté, mais uniquement par acte extrajudiciaire, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du même code, en vue de construire, reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou encore d'y effectuer des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-18 du Code de Commerce, le preneur dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis réception son acceptation, ou saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L.145-58 du code de commerce.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Conformément aux dispositions des articles L.145-8 à L.145-12 du Code de commerce, le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du bailleur dans le délai sus-indiqué, le preneur devra, dans les six mois précédent l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

Il est par ailleurs ici précisé qu'au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

IMMATRICULATION

Le preneur s'oblige à immatriculer son entreprise auprès du registre du commerce et des sociétés et, si nécessaire, à procéder à son inscription au répertoire des métiers, le tout à ses frais.

Il reconnaît avoir été averti des conséquences d'un défaut d'immatriculation sur le renouvellement du présent bail qui peut être refusé sans indemnité d'éviction.

DESTINATION DES LOCAUX

L'immeuble faisant l'objet du présent bail devra servir exclusivement à l'usage lié à la commercialisation de gros (céréales, semences, produits du sol, aliments pour bétail) et distribution de produits phytosanitaires.

Toutefois, conformément à l'article 34 de la loi n° 71/585 du 16 juillet 1971, le locataire pourra adjoindre à l'activité prévue audit bail des activités connexes ou complémentaires. A cet effet, le preneur devra faire connaître son intention au bailleur, par acte extrajudiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé.

De même, le preneur aura la faculté de demander au bailleur l'autorisation d'exercer, dans les lieux loués, une ou plusieurs activités non prévues au présent bail, à charge par lui de respecter les dispositions et la procédure prévues aux articles 34-1 à 34-8 du décret du 30 septembre 1953, modifié par la loi du 16 juillet 1971 sus énoncée.

Cette demande devra être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire et comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé. Ceci permettra notamment de vérifier préalablement la compatibilité des activités projetées avec les financements obtenus.

La dénonciation se fera par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le tout sans préjudice de ce qui sera exposé au paragraphe ci-après et sans que la présente location puisse excéder une durée de neuf ans, à l'issue de laquelle un nouveau contrat sera établi, le cas échéant entre les soussignés.

ETAT DES LIEUX – INVENTAIRE DES CHARGES ET TRAVAUX

Le preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation.

Etat des lieux – Un état des lieux sera dressé entre les parties, à frais partagés par moitié, dans les huit jours de l'entrée en jouissance du preneur, directement entre les parties, ou par ministère d'huissier.

Un exemplaire de cet état des lieux sera conservé par chacune des parties.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement ou par huissier de justice, en fin de bail, lors de la restitution des locaux.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption établie par l'article 1731 du Code civil.

Inventaire des charges locatives et impôts – Un inventaire détaillé et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances liées au présent bail, précisant leur répartition entre les parties, et établi notamment dans le respect de l'article R.145-35 du Code de commerce, est indiqué aux termes des présentes.

Le bailleur s'engage à adresser chaque année dans le délai réglementaire un état récapitulatif des éléments inventoriés et à informer le preneur de toute charge locative ou impôt nouveau. Cet état doit être communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Par ailleurs, le bailleur est tenu de communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

LOYER

En outre les conditions qui précèdent, le présent bail est consenti et accepté à compter du 01/01/2026, moyennant un loyer mensuel hors taxe fixé à 480€ HT (576€ TTC). Le loyer est à terme échu et sera payé le premier jour de chaque mois. Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

A noter que la valeur du loyer sera indexée chaque année sur la valeur de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Ce loyer ne comprend pas :

- Les prestations, charges, fournitures énumérées à l'article 36 de la loi du 1^{er} septembre 1948, modifiée.

A toute fins utiles, il est ici précisé que ne peuvent être imputés au locataire les charges et dépenses visées à l'article R.145-35 du Code de commerce. Les parties déclarent à ce sujet que la répartition des charges est conforme à la réglementation en vigueur.

Clause résolutoire - il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le « Preneur » de l'un quelconque de ses engagements stipulé aux présentes comme le non-respect de la clause de destination, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le « Bailleur », le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extrajudiciaire au « Preneur » de régulariser sa situation et contenant déclaration par le « Bailleur » d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Si le « Preneur » refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, le « Preneur » encourrait une astreinte de cinq cents euros (500 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le « Preneur » restera en totalité acquise au « Bailleur » à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le « Preneur » s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le « Bailleur » dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du Bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant l'acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre le « Bailleur » pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- Pour des clauses antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- Pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Les dispositions des articles L 622-14 et L 641-21 du Code de Commerce, complétées par les articles R 622-13 et R 641-21 dudit Code prévoit que le juge commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le « Bailleur » ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

LIMITATION LEGALE

Il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques du local objet des présentes, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sous réserve de l'application de l'article L.145-38 du Code de commerce.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, à savoir :

Entretien - Réparations – Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, pendant toute la durée du bail, et les rendra, le bailleur n'ayant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil, et les rendra à sa sortie, en bon état de réparations d'après l'état des lieux.

Il supportera toutes 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 de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, les réparations suivantes sans que cette liste soit limitative :

- l'entretien complet de la devanture et des fermetures du local; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les cinq ans, étant précisé que toutes les réparations grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture du local seront à sa charge exclusive.
- L'entretien des tuyaux d'évacuation de quelque nature qu'ils soient, les prises d'air, les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les équipements de ventilation et de climatisation ainsi que des installations électriques et téléphoniques dont il aurait la garde juridique, afin de les rendre en parfait état de fonctionnement. Il paiera sa part

du contrat d'entretien, qui pourra être conclu à cet effet par le bailleur avec une entreprise spécialisée. Il assurera personnellement l'entretien normal et régulier de toutes les installations existantes ou qui pourront exister à l'avenir dans l'immeuble, concernant les appareils de chauffage, d'éclairage, sanitaires, notamment dans les salles d'eau, canalisation, compteurs, chauffe-eau au gaz ou à l'électricité, le tout à ses frais exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur. Il devra également faire réparer ou échanger, exclusivement à ses frais, tous ceux de ces appareils, y compris les installations de chauffage central en ce compris les chaudières, qui seraient détériorés ou inutilisables, pour quelque cause que ce soit, même usure et vétusté.

- L'enlèvement de la neige et du verglas, notamment en prenant les précautions nécessaires pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations, compteur d'eau, de chauffage, de gaz, etc Et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.
- Le ramonage de tous les conduits de fumées desservant les lieux loués, s'ils existent, ce autant de fois qu'il est exigé par les règlements de police et au moins une fois par an, à ses frais et ce même si les conduits en question n'ont pas été utilisés dans l'année.
- Le maintien en bon état les serrureries, menuiseries, revêtement de sol, en évitant les tâches brulures, déchirures, trous et décollements, en réparant au fur et à mesure les dégradations qui pourraient se produire en cours de bail.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués. Il est de convention expresse entre les parties que le preneur devra signaler immédiatement au bailleur tous incidents, dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, serait à la charge du bailleur afin que les mesures requises soient prises au plus vite pour éviter de lourds dégâts. Tout retard, silence ou négligence du preneur à ce sujet entraînera sa responsabilité pour toute conséquence qui en résultera.

En cas de non réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le bailleur pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de les faire réaliser aux frais exclusifs du preneur.

Transformations - Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle des services de la Communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin.

Le preneur aura également à sa charge tous travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, et notamment avec les normes de sécurité liées à l'activité qu'il se propose d'exercer et ce même si les travaux touchent au gros œuvre et à la toiture.

Changement de distribution - Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement express et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle des services de la Communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin.

Améliorations - Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité. Ils ne pourront être supprimés sans le consentement du bailleur, le preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

Travaux – Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstruction, surélévation et travaux quelconques, même de simples améliorations, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution du loyer, ni interruption du paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée des travaux, même si la durée excédait 21 jours, à la condition toutefois, qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Il ne pourra également demander aucune indemnité, ni aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage et la climatisation.

Le preneur ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme et souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Il devra également supporter de la même manière, tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués et sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur auteur des travaux, les propriétaires voisins, ou quiconque s'il y a lieu, mais en laissant toujours le bailleur hors de cause.

En cas de nécessité de travaux de recherche ou de réparation des fuites de toutes sortes, de fissures dans des conduits de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations, voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, coffrages, décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux affectant les lieux loués.

OCCUPATION - JOUISSANCE

Jouissance des lieux - Le preneur devra jouir des lieux raisonnablement, en respectant la destination qui leur a été donnée et en se conformant au règlement de l'immeuble s'il en existe.

Il devra notamment :

- ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble, ni apporter un trouble de jouissance quelconque ni créer des nuisances aux autres occupants, que ce soit par son fait, par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients.
- Prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et empêcher l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles
- Supporter les charges de la ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, de nettoyage, d'éclairage, d'arrosage et, à ce titre, rembourser au bailleur le montant des charges que ce dernier aurait éventuellement avancées
- Se conformer strictement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires, d'hygiène, de salubrité ou autres, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée ou son commerce dans les locaux loués

- Exercer une surveillance continue sur son personnel, s'il en a et veiller à sa bonne tenue
- Ni faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble

De son côté, le bailleur décline toute responsabilité, sauf si les troubles relèvent de sa responsabilité civile, relativement :

- Aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols ou de tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir
- Aux troubles de la jouissance du preneur survenus par la faute de tiers, le preneur devant alors agir directement contre les auteurs de ces troubles sans pouvoir mettre en cause le bailleur

Le bailleur sera également exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Enfin, par dérogation à l'article 1722 du code civil, en cas de destruction de la majeure partie des lieux loués par suite d'incendie ou tout autre événement, le présent bail sera résilié de plein droit, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

Exploitation par le preneur – Le preneur aura l'obligation d'exploiter personnellement son fonds et d'occuper, à ce titre, les locaux objets du présent bail.

Toutes opérations devant mettre en péril l'ensemble de cet engagement est formellement interdite, en dehors des cas de cessions prévu par les dispositions des articles L.145-51 et L.145-16 du Code de commerce et des éventuelles autorisations prévues aux présentes.

Le preneur devra assurer son exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au preneur d'exercer son activité, n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le magasin devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

Droit d'enseigne – Conformément à l'usage, le preneur pourra apposer une enseigne extérieure portant son nom, la nature de son activité ainsi que son sigle, ce sous son entière responsabilité et sauf à se soumettre aux prescriptions administratives en règlement la pose et l'usage.

En outre, le preneur pourra apposer cette enseigne sur des surfaces délimitées en accord avec le bailleur et selon les caractéristiques établies et convenues entre eux, ainsi qu'il résulte de l'accord demeuré annexé aux présentes.

En dehors de cet usage et dudit accord, le preneur pourra installer sur les façades des locaux loués toutes publicités, affiches, écriteaux ou enseignes lumineuses, à la condition d'avoir préalablement et expressément obtenu l'accord du bailleur.

Il en sera de même, pour toutes installations de marquises, tentes, stores, auvents, et autres dispositifs.

Pour leur installation, il devra strictement se conformer aux lois, règlements, ordonnances et prescriptions en vigueur, concernant notamment la voirie, la salubrité, la police et l'inspection du travail.

Le preneur devra en permanence veiller au bon maintien de leur état. Il en sera seul responsable, ainsi que des éventuels dégâts ou accidents qu'elles pourraient occasionner.

Le bailleur, quant à lui, ne pourra en aucun cas être inquiété, de tous actes délictueux nés de ces installations, à quelque degré que ce soit.

Par ailleurs, les éventuelles tolérances de la part du bailleur ne pourront en aucun cas constituer un droit acquis au profit du preneur, en l'absence d'autorisation expresse.

Le preneur, en tant qu'exploitant du support, sera redevable de toutes les taxes en vigueur et devra, à ce titre, effectuer la déclaration annuelle obligatoire en mairie et s'acquitter du paiement de la taxe locale sur les publicités extérieures.

En outre, dans un délai de deux mois, toutes installations nouvelles ou suppressions devront être notifiées à l'administration.

CESSION – SOUS-LOCATION

Cession – le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni aliéner en tout ou partie les locaux loués sous quelque forme que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise.

Interdiction de sous-location – Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte sous-louer tout ou partie des locaux loués, même à titre gratuit, et quelle qu'en soit la forme. Toute sous-location, même partielle, est strictement interdite.

Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou apport partiel d'actif – Le bailleur, en cas de fusion ou de scission d'une société, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société ou en cas d'apport à une société, sera en droit d'exiger un engagement direct de la société issue de la fusion, désignée par le contrat de scission, bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou du bénéficiaire de l'apport pour l'exécution de l'ensemble des obligations et conditions contenues dans le présent bail.

En cas de cession ou d'apport à une société où la responsabilité des associés est limitée, cet engagement pourra consister soit en un engagement solidaire personnel soit en cautionnement de chaque associé.

Le bailleur pourra exercer directement contre la société l'ensemble de ses droits sous peine de résiliation des présentes, ladite société étant, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail en vertu de l'article L.145-16 du Code de commerce.

Solidarité – en cas de cession ou de sous-location du présent droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire ou sous-locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et des conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

En cas de cession, cet engagement du preneur est limité à trois ans à compter de la cession dudit bail, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du code de commerce.

Dans les autres cas, cet engagement s'appliquera pendant toute la durée contractuelle du bail et celle de son renouvellement, à l'exclusion des renouvellements ultérieurs, et continuera de pouvoir être invoqué pendant la période de reconduction tacite du bail et, dans le cas de congé ou de résiliation du bail, jusqu'à complète libération des lieux par le locataire en place.

En cas de cession, le bailleur est tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par lui, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code de commerce.

De façon générale, le bailleur s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident.

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ces obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

CLAUSES DIVERSES

Garnissement – Le preneur garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

Visite des lieux – Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état ou procéder à l'exécution de travaux, quand le bailleur le jugera à propos, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Il devra également laisser visiter les lieux loués aux personnes intéressées, quatre heures par jour ouvrable, pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent.

En cas de mise en vente ou de relocation des lieux loués, le preneur devra laisser apposer sur la façade tout élément permettant d'indiquer que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro, numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Restitution des locaux et remise des clés – Lorsque le preneur sera tenu de libérer les lieux, pour quelque raison que ce soit, la restitution des locaux ne sera effective qu'à compter du jour de la remise de l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur.

Le preneur rendra l'ensemble des clés le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit et répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Lors de l'état des lieux de sortie, le preneur devra justifier auprès du bailleur du règlement de tous les loyers, charges et impôts lui incombant par tout moyen qu'il conviendra. Il s'engage par ailleurs à rendre les locaux en parfait état d'entretien et de propreté et si l'état des lieux révèle des réparations locatives à sa charge, il devra alors régler au bailleur sans délai le montant nécessaire aux réparations.

Tolérance – Aucune tolérance au sujet des conditions des présentes et des usages, de la part du bailleur, qu'elle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation, modification ou suppression aux conditions, usages et obligations qui lui incombent en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

Changement de situation, d'état ou de statut juridique du preneur – Le preneur s'engage à notifier au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification d'état-civil ou de structure juridique (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant) le concernant, qu'il soit personne physique ou morale, survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement.

Impôt et taxes divers – Le preneur acquittera ses impôts personnels et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et ceux dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il est ici rappelé que, conformément à la liste et la répartition arrêtées aux termes de l'inventaire demeuré annexé aux présentes et ci-dessus visé, le preneur remboursera au bailleur les taxes et impôts qui lui sont imputables.

A ce sujet, il est ici précisé qu'aux termes de l'article R.145-35 du code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire des impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local.

Toutefois, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement lui sont imputés.

Le remboursement interviendra auprès du bailleur annuellement.

Assurance exploitation – Le preneur devra faire assurer à compter de la date d'entrée en jouissance et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

Il devra adresser au bailleur, dans le mois de son entrée en jouissance, une attestation détaillée émanant de la compagnie d'assurance décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée. En cours du bail, il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition.

Le preneur devra déclarer sans délai à son propre assureur d'une part, et au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués, qu'elle qu'en soit l'importance et même s'il en résulte aucun dégât apparent.

Par ailleurs, en cas de sous-location autorisée, ou de gérance libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le bailleur.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le bailleur, soit pour des tiers, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu d'indemniser le bailleur du montant de ces surprimes et de le garantir contre toute réclamations des tiers.

Cas fortuits – Force majeure - Si, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité du bailleur. Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle 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 du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement express et par écrit du bailleur.

Expropriation – Le présent bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique

Dégâts causés par les tiers – le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués par des troubles, émeutes, grèves ou guerre civile.

Sécurité incendie – Le preneur s'engage à respecter l'ensemble des normes de sécurité incendie applicables. Il lui appartient de fournir, à ses frais, les extincteurs et équipements de lutte contre l'incendie adaptés à l'usage qu'il fait des locaux, notamment en cas de stockage de produits inflammables, d'hydrocarbures, de stockages en hauteur nécessitant l'installation d'équipements spécifiques ou de tout autre type de stockage nécessitant un dispositif spécifique. Le preneur devra également assurer leur entretien et leur contrôle selon la fréquence imposée par la législation en vigueur.

Stockage et conformité réglementaire – Le preneur s'engage à respecter toutes les réglementations applicables au stockage de ses produits, notamment les ICPE et les produits dangereux. Il assume seul la responsabilité civile et pénale de tout manquement ou incident lié à ses stocks.

Le bailleur pourra demander la communication des documents attestant de la conformité des stocks, sans pour autant être tenu de contrôler ou surveiller le stockage.

Vérification de l'installation électrique – Le preneur fera procéder, à ses frais, à la vérification annuelle de l'installation électrique et transmettra au bailleur l'attestation correspondante.

Réglementation sur l'amiante – Le bailleur et le preneur reconnaissent que le bâtiment objet des présentes contient de l'amiante, conformément à la réglementation en vigueur. La gestion de la présence d'amiante dans les lieux loués est soumise aux dispositions légales applicables, notamment celles prévues par le Code de la santé publique et le Code du travail.

1. Diagnostic amiante

Le bailleur s'engage à faire réaliser un Diagnostic Amiante complet, conformément aux obligations légales. Ce diagnostic sera confié à un diagnostiqueur agréé et devra être joint au présent bail.

Le diagnostic révélera la présence d'amiante dans certaines parties du bâtiment, mais aucuns travaux de désamiantage ne sera entrepris à la suite de ce diagnostic, à moins que cela ne soit rendu nécessaire par une évolution de la réglementation.

2. Information et suivi

Le bailleur s'engage à fournir au preneur une copie du rapport de diagnostic ainsi que toutes les informations relatives à la gestion de l'amiante dans le bâtiment. Le bailleur informera également le preneur de tout contrôle ou diagnostic complémentaire réalisé pendant la durée du bail.

Conformément à la réglementation, un suivi périodique des matériaux amiantés pourra être réalisé, en fonction des recommandations du diagnostiqueur.

SLOW

3. Obligations du preneur

Le preneur s'engage à :

- Respecter les prescriptions du rapport de diagnostic, notamment en évitant toute intervention susceptible de libérer des fibres d'amiante (travaux, perçage, démolition partielle, etc.) sans autorisation préalable du bailleur et en conformité avec les normes en vigueur.
- Permettre l'accès au bailleur ou à tout intervenant mandaté pour effectuer des contrôles périodiques ou des diagnostics complémentaires sur la présence d'amiante, sous réserve d'un préavis raisonnable.

4. Travaux par le preneur

Le preneur ne pourra effectuer aucun travail impliquant l'intervention sur des matériaux amiantés sans en informer le bailleur et en respectant les dispositions légales en vigueur. Tout manquement à cette obligation engage la responsabilité du preneur pour les éventuels dommages causés aux tiers ou aux salariés.

En cas de besoin, les travaux devront être réalisés par une entreprise certifiée, en conformité avec la réglementation applicable à la manipulation de l'amiante.

5. Responsabilité

Le bailleur est responsable de la conformité du bâtiment avec la réglementation en vigueur au moment de la remise des lieux, notamment en ce qui concerne la présence d'amiante et la réalisation des diagnostics obligatoires.

Toutefois, la responsabilité du bailleur ne pourra être engagée en cas de non-respect par le preneur des obligations mentionnées dans cette clause, notamment en ce qui concerne la manipulation ou la modification des parties du bâtiment contenant de l'amiante.

6. Sanctions en cas de manquement

En cas de manquement aux obligations liées à la gestion de l'amiante, et notamment en cas de non-réalisation des contrôles périodiques ou de non-respect des prescriptions du diagnostic, le preneur pourra demander la réalisation des diagnostics complémentaires nécessaires. Toutefois, le non-respect par le preneur des recommandations concernant l'amiante entraînera sa responsabilité pour tous les dommages causés.

Ainsi, les parties reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions légales relatives à l'amiante et s'engagent à respecter les obligations leur incombant en la matière.

Termites – le bailleur déclare qu'à ce jour l'immeuble objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Etablissement recevant du public - La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, ...).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnements automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Le « Preneur » déclare être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes :

- Tenir un registre de sécurité
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Les parties entendent assujettir les présentes à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement.

ENREGISTREMENT - TIMBRES

En application de l'article 1040 du Code Général des Impôts, le présent contrat est dispensé de droit de timbre et la présente location exonérée des taxes d'enregistrement.

Fait à Saint-Benoît-du-Sault, en trois exemplaires
Le 01/01/2026,

Le Preneur,
Sébastien BEGON

Le Bailleur
Le Président,
Philippe GOURLAY

Benjamin MAILLOCHAUD

Séance du 8 décembre 2025

Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :
➤ en exercice : 32
➤ présents : 25
➤ votants : 28
Date de la convocation : 28 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le huit décembre, à dix-huit heures trente minutes, les membres du conseil de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin, légalement convoqués, se sont réunis publiquement en la salle 15 de Saint-Benoît-du-Sault sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

Présents : Laurent ALLILAIRE, Michèle BALLE, Damien BARRÉ, Marcel BOURGOIN, Stéphane CALARD, Christelle CARTOUX, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, David MARDHEL, Guylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Christelle RAOUI, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET.

Pouvoirs : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Paul JEANNEAU à Laurent LAROCHE, Suzanne MARCHAND à Christelle RAOUI.

Absents / Excusés : Laurence HABIB, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET, Frédérique VRIGNAT.

Secrétaire de séance : Jacqueline LAROCHE.

♦♦♦♦♦

Délibération n° 2025-12-08.06

Objet : Convention d'apurement des loyers impayés

Monsieur le Président rappelle au Conseil Communautaire que l'entreprise Asformia TIC, locataire d'un bâtiment situé sur la ZA de Saint-Benoît-du-Sault, a une dette qui résulte de loyers impayés accumulés depuis 2021.

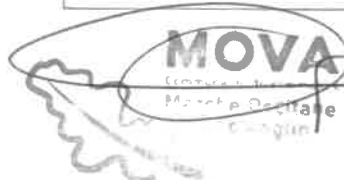
La Communauté de Communes et le locataire ont convenu d'un remboursement échelonné de la dette réajustée selon les modalités d'écrites dans un plan d'apurement.

Une convention d'apurement des loyers impayés est ainsi présentée.

Après lecture de la convention, le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide

- **D'approuver** ladite convention d'apurement des loyers impayés dont un exemplaire figure en annexe,
- **Et d'autoriser** Monsieur le Président à signer la convention avec l'entreprise Asformia TIC.

Acte certifié exécutoire le 04 FEV. 2026
Transmis en Sous-Préfecture le 04 FEV. 2026
Publication le : 04 FEV. 2026
Le Président,
Philippe GOURLAY



La Secrétaire de séance
Jacqueline LAROCHE

Certifié conforme au registre
Le Président,
Philippe GOURLAY

Signé électroniquement par : Philippe GOURLAY
Date de signature : 04/02/2026
Qualité : Président



CONVENTION D'APUREMENT DES LOYERS IMPAYÉS

Entre la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin (MOVA)
et
L'entreprise Asformia

Article 1 – Parties à la convention

La Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin (MOVA)
Représentée par :
M. Philippe GOURLAY, Président, dûment habilité à signer la présente convention,
Ci-après dénommée « *le Bailleur* »,

Et

L'entreprise Asformia TIC
Dont le siège est situé à Saint-Benoît-du-Sault,
Représentée par M. Dumont, gérant,
Ci-après dénommée « *le Locataire* ».

Les parties conviennent de ce qui suit :

Article 2 – Situation initiale de la dette

Au 01 décembre 2025, le montant total de la dette locative s'élève à :

31 492,87 € (trente et un mille quatre cent quatre-vingt-deux euros et vingt-sept centimes).

Cette dette résulte de loyers impayés accumulés depuis 2021, avec paiements partiels selon les mois.

Le Locataire reconnaît devoir cette somme au Bailleur.

Article 3 – Déductions préalables

Le montant ci-dessus a été révisé après :

Transmission, avant le 8 décembre 2025, des factures correspondant aux matériaux utilisés pour
l'aménagement de la salle de formation (parquet, placo, rails...).

→ Leur montant sera déduit intégralement de la dette reconnue.

La somme restant due après ces déductions sera appelée :

Dette Réajustée (DR).

La DR fera l'objet de l'échéancier joint en Annexe 1 à la présente convention.

Article 4 – Reprise du paiement du loyer courant

À compter du 1er janvier 2026, le Locataire s'engage à régler mensuellement et intégralement :

1. Le loyer courant, calculé sur la nouvelle surface louée (hors salle de formation et pièce attenante),
2. La mensualité d'apurement établie dans le présent plan.

Le loyer courant est dû indépendamment du plan d'apurement.

Le défaut de paiement du loyer courant entraîne de plein droit la résiliation de la présente convention.

Article 5 – Modalités du plan d'apurement

Le Bailleur et le Locataire conviennent d'un remboursement échelonné de la Dette Réajustée, selon les principes suivants :

- Durée : 27 mois.
- Mensualité : DR / 27.
- Paiement à la même date que le loyer courant.

L'échéancier définitif sera annexé à la convention (Annexe 1).

Article 6 – Réduction de la surface louée

Il est convenu que :

- Les deux salles de formation,
- la petite pièce attenante (future salle de WC)

seront retranchées de la surface mise à disposition du Locataire.

La modification de la surface louée donne lieu à un nouveau montant de loyer, applicable dès l'entrée en vigueur de la présente convention.

Cette modification fera l'objet d'un avenant au bail existant.

Article 7 – Défaillance du Locataire

La présente convention sera résiliée de plein droit, sans mise en demeure préalable, en cas de :

- non-paiement d'une mensualité de loyer courant,

- non-paiement total ou partiel d'une mensualité du plan d'apurement,
- rejet bancaire de paiement.

Dans ce cas, la totalité du solde restant dû devient immédiatement exigible, et le Bailleur pourra engager toute procédure utile de recouvrement.

Article 8 – Entrée en vigueur

La présente convention entre en vigueur à compter de sa signature par les deux parties.
L'échéancier commence à compter du 1er janvier 2026, sauf accord différent figurant en annexe.

Article 9 – Annexes

Sont annexés à la présente convention :

- Annexe 1 : Échéancier détaillé de remboursement
- Annexe 2 : Justificatifs des matériaux installés par le Locataire, transmis avant le 8 décembre 2025.
- Annexe 3 : Nouveau bail relatif à la réduction de surface louée.
- Annexe 4 : Plan des locaux

Signatures

Fait à _____, le ____ / ____ / 2025

En deux exemplaires originaux.

Pour la Communauté de Communes
MOVA
Signature :

Pour l'entreprise Asformia
Signature :

ANNEXE 1 – Échéancier d’Apurement de la Dette

Détail des dépenses sur factures à déduire

Conformément à l’article 3 de la convention, les dépenses engagées par le Locataire pour l’aménagement de la salle de formation seront déduites du montant initial de la dette.

Tableau récapitulatif des factures fournies

N° de facture	Fournisseur	Date	Nature des travaux / matériaux	Montant TTC
2105007	DUMY SARL	11/05/2021	Rails métalliques	1121,60 €
163814	LEROY MERLIN	29/06/2021	Placo – plaques & accessoires	1088,60 €
121980	ONIP	26/11/2021	Parquet – achat	6922,76 €

Total des déductions sur factures : 9132,96 €

Montant de la dette réajustée (DR)

Le montant initial de la dette s’élève à : 31 492,87 € au 01/12/2025

Il sera réajusté après :

- Déduction des factures des matériaux fournis par le Locataire (parquet, placo, rails, etc.) ;

Le montant final dû, appelé **Dette Réajustée (DR)**, sera inscrit ci-dessous dès validation par le Bailleur :

Montant de la Dette Réajustée (DR) : 22 359,91€

Modalités de remboursement

- Durée du plan d’apurement : 27 mois
- Mensualité : DR / 27.
- Paiement : le même jour que le loyer courant, chaque mois
- Premières échéances : à compter de janvier 2026

Envoyé en préfecture le 04/02/2026

Reçu en préfecture le 04/02/2026

Publié le 04 FEV. 2026

ID : 036-200035137-20251208-2025120806-DE

SLO

TABLEAU OFFICIEL

Mois	Montant mensualité (DR/27)	Reste dû après échéance	Total payé
01/01/2026	849,59 €	21 510,32 €	849,59 €
01/02/2026	849,59 €	20 660,73 €	1 699,18 €
01/03/2026	849,59 €	19 811,14 €	2 548,77 €
01/04/2026	849,59 €	18 961,55 €	3 398,36 €
01/05/2026	849,59 €	18 111,96 €	4 247,95 €
01/06/2026	849,59 €	17 262,37 €	5 097,54 €
01/07/2026	849,59 €	16 412,78 €	5 947,13 €
01/08/2026	849,59 €	15 563,19 €	6 796,72 €
01/09/2026	849,59 €	14 713,60 €	7 646,31 €
01/10/2026	849,59 €	13 864,01 €	8 495,90 €
01/11/2026	849,59 €	13 014,42 €	9 345,49 €
01/12/2026	849,59 €	12 164,83 €	10 195,08 €
01/01/2027	849,59 €	11 315,24 €	11 044,67 €
01/02/2027	849,59 €	10 465,65 €	11 894,26 €
01/03/2027	849,59 €	9 616,06 €	12 743,85 €
01/04/2027	849,59 €	8 766,47 €	13 593,44 €
01/05/2027	849,59 €	7 916,88 €	14 443,03 €
01/06/2027	849,59 €	7 067,29 €	15 292,62 €
01/07/2027	849,59 €	6 217,70 €	16 142,21 €
01/08/2027	849,59 €	5 368,11 €	16 991,80 €
01/09/2027	849,59 €	4 518,52 €	17 841,39 €
01/10/2027	849,59 €	3 668,93 €	18 690,98 €
01/11/2027	849,59 €	2 819,34 €	19 540,57 €
01/12/2027	849,59 €	1 969,75 €	20 390,16 €
01/01/2028	849,59 €	1 120,16 €	21 239,75 €
01/02/2028	849,59 €	270,57 €	22 089,34 €
01/03/2028	270,57 €	0,00 €	22 359,91 €

ANNEXE 2 - Justificatifs des matériaux installés par le Locataire, transmis avant le 8 décembre 2025.

Quincaillerie Matériaux

DUMY SARL

Téléphone 0555787248
 Télécopie 0555781155
 Courriel serf.dumy@orange.fr
 Dénomination Bancaire Banque Postale 85 25 U LIMOGES

Date

11/05/21

Référence

2105007

N° intracommunautaire client

6. Avenue de Collavi

87160 St Sulpice les Feuilles

SAS ASFORMIA TIC

38170

ST BENOIT DU SAULT

FACTURE

Référence	Désignation	Qte	P.U.H.T	Remise	Montant H.T	Montant TTC	
V20	RAIL GALVA 70/3M	50.00	4.71		235.42	282.50	C20
V20	RAIL MONTANT 48/250	140.00	2.83		396.67	478.00	C20
V20	RAIL SEMELLE 3M	25.00	3.17		79.17	95.00	C20
V20	BP PLANE ALVEO PREPEINT OPTIMO MEDIUM 204X83	1.00	91.83		91.83	110.20	C20
V20	BP PLANE ALVEO PREPEINT OPTIMO MEDIUM 204X83	1.00	97.42		97.42	116.90	C20
V20	LIVRAISON	1.00	34.17		34.17	41.00	C20

chq n° 598.893

Cods	Base	Taux	Taxe	Total HT	Escompte	Port	Total TTC	Acompte	NET A PAYER
C20	934.68	20%	186.92	934.68	0.00		1 121.60	0.00	1 121.60
				Conditions de règlement :		11/05/21	Comptant	1 121.60	

ID : 036-200035137-20251208-2025120806-DE

www.laurenmartin.fr

S.A. LEROY MERLIN FRANCE - Capital de 100 000 000 EUR - 384 560 942 RCS LILLE - N° C.E.E. FR49 384 560 942
SIEGE SOCIAL - rue Chanzy - LEZENNES - 59712 LILLE Cedex 9 - Tel : 03 28 80 80 80 - Fax : 03 28 80 80 08 - Telex LM 110 535 F

Vous avez jusqu'à 30 jours pour répondre par e-mail à la description du travail (voir) des tâches de stockage impliquant à 10% du montant de cette commande, majoré de 5% par quantité supplémentaire de matériel.

Envoyé en préfecture le 04/02/2026

Reçu en préfecture le 04/02/2026

Publié le

04 FEV. 2026

SLOW

ID : 036-200035137-20251208-2025120806-DE



BRICOLAGE · CONSTRUCTION · DÉCORATION · JARDINAGE

www.leroymerlin.fr

FACTURE N° 163814

Ticket 112-000011-016-3814 / Date de vente : 29/06/2021

Exemplaire client / Date d'émission : 29/06/2021

Livraison Chauffeur (COMMANDE NO : 527558)



LEROY-MERLIN

30004 00520 00010061497 80 BNP PARIBAS LILLE

IBAN : FR78 3000 4005 2000 0100 6149 780

S.I.C. : 8124A (Commerce de gros)

SIRET : 38450094200853

Tel : 02 54 61 37 10

Tel : 0670810026

Conditions de règlement : prix comptant sans escompte

Pénalité retard : trois fois le taux d'intérêt + frais de recouvrement de 40€

Conditions de vente : prix départ magasin (ou franco domicile après réglé des frais de transport)

	Total HT	Montant TVA
TVA 20.00%	907.17 €	181.43 €
Total TVA	907.17 €	181.43 €

Date	Règlement	Montant
29/06/2021	REPRISE ALPTE (EUR) 527558	1 088.60 €

Association TIC

M Dumont Benjamin

ZA LA BOUSSIERE

Association Astoria TIC

36170 ST BENOIT DU SAULT

RETENEZ VOTRE
COMMANDE
SOUS 30 JOURS
SANS FRAIS
Vos modalités
ci-dessous

Page 2 / 2

Total TTC sans remise	1 088.60 €
Total TTC remise hors Carte maison	0.00 €
Total TTC remise Carte Maison	0.00 €
Total TTC remise	0.00 €
Total TTC	1 088.60 €

Signature du livreur :

PROFITEZ DE LA LIVRAISON A
DOMICILE A PARTIR DE
49.90 EURO*
*voir conditions en magasin

Nos Conditions Générales de ventes sont disponibles sur leroymerlin.fr/cgu-cgv

Conformément à l'article 27 de la loi Informatique et Libertés, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant et dont nous sommes les seuls utilisateurs.

Nos produits bénéficient auprès du vendeur d'une garantie légale de conformité de deux ans à compter de sa remise au consommateur

S.A. LEROY MERLIN FRANCE - Capital de 100 000 000 EUR - 384 580 942 RCS LILLE - N° C.E.E. FR49 384 580 942

SIEGE SOCIAL - rue Chanzy - LEZENNES - 59712 LILLE Cedex 9 - Tel : 03 28 80 80 80 - Fax : 03 28 80 80 08 - Telex LM 110 535 F

Vous avez jusqu'à 30 jours pour récupérer votre commande (A réception du courrier / sans)
Pensez en effet il vous sera facturé des frais de stockage équivaut à 10% du montant de cette commande, majorés de 5% par quinzaine supplémentaire de retard.



ASFORMATIC
ZA LA BOUSSINIÈRE
36170 SAINT-BENOÎT-DU-SAULT

N° FACTURE	DATE DE FACTURE	FOLIO	CLIENT
121880	26/11/2021	1	900001



N° SIRET : PARTICULIER

Les prix et montants sont exprimés en EURO

Article	Désignation	Gencod	Dimensions	Quantité livrée Unité vente	Quantité livrée Unité facturation	Prix Tarif	Remise	Prix Unitaire	Montant	TVA
01888	Client livré : 900001 00 Commande-402115 00 du 26/11/2021 Initiales CHA/FS Expédié le 26/11/2021 Représentant 4			289,800 M2	289,800 M2			19,900	5787,02	20,00

ID INSPIRATION
PAQUET DE 1,51 M2
Vous avez été servi par Frédéric SOUDER

Poids : 289,800 Kgs Nombre de colis

Base H.T.	Port	Escompte	T.V.A.	Montant T.V.A
5787,02	1,95		20,00	1153,40
			20,00	0,36

TOTAL T.C.	ACOMPTE	NET A PAYER
6922,76		6922,76

Règlement par CARTE BLEUE
Echéance au 26/11/2021

SIRET SOCIAL : CHANTIER
TEL : 02 43 36 03 03
Fax : 02 43 36 93 56
Email : chantier@onip.fr
ONIP CHANTIER S.A.S. AU CAPITAL DE 187500 € - 100000 CHANTIER - SIRET : 02 43 36 03 03 - R.C.S. CHANTIER - APE : 4722 B - N° T.V.A. Intracommunautaire : FR 02 43 36 03 03

ONIP
TEL : 02 43 36 03 03
Fax : 02 43 36 93 56
Email : chantier@onip.fr

ST CROIX
TEL : 02 43 36 03 03
Fax : 02 43 36 93 56
Email : chantier@onip.fr

COMPLAINTES : ONIP CHANTIER
21, rue Richard Moin
36170 SAINT-BENOÎT-DU-SAULT
TEL : 02 43 36 03 03
Fax : 02 43 36 93 56
Email : chantier@onip.fr
Intracommunautaire : FR 02 43 36 03 03

Envoyé en préfecture le 04/02/2026

Reçu en préfecture le 04/02/2026

Publié le 04 FEV. 2026

ID : 036-200035137-20251208-2025120806-DE

Envoyé en préfecture le 04/02/2026

Reçu en préfecture le 04/02/2026

Publié le 04 FEV. 2026

ID : 036-200035137-20251208-2025120806-DE

S'LO

Annexe 3 – Nouveau bail relatif à la réduction de surface louée.



BAIL COMMERCIAL

Entreprise

ASFORMIA TIC

Entre :

La Communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin représentée par son Président Monsieur Philippe GOURLAY habilité à signer par délégation en date du 29/01/2024

Ci-après dénommée le « BAILLEUR »

Et :

Et la société **Asformia TIC**, dont le siège social est fixé ZA La Boussinière, 1 Rue de l'Innovation 36170 Saint-Benoît-du-Sault ; immatriculée au RCS de Châteauroux sous le numéro 848 750 592.

Représentée par :

Monsieur Benjamin Dumont

Ci-après dénommée le « PRENEUR »

Il a été fait, convenu et arrêté ce qui suit :

Par ces présentes, Monsieur Philippe GOURLAY, en nom et qualité donne à bail à loyer au Preneur, le local professionnel cadastré à la section AE n° : 403 dont la Communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin est propriétaire.

DESCRIPTION DES LOCAUX

La construction est située sur la zone industrielle ZA La Boussinière, 1 Rue de l'Innovation de la commune de Saint Benoît du Sault.

Les locaux comprennent une surface totale de 335m².

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 01/01/2026 pour se terminer le 31/12/2034 ;.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce :

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

En cas de congé donné par lettre recommandée, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

Le bailleur aura la même faculté, mais uniquement par acte extrajudiciaire, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du même code, en vue de construire, reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou encore d'y effectuer des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration

immobilière et en cas démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-18 du Code de Commerce, le preneur dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis réception son acceptation, ou saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L.145-58 du code de commerce.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Conformément aux dispositions des articles L.145-8 à L.145-12 du Code de commerce, le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du bailleur dans le délai sus-indiqué, le preneur devra, dans les six mois précédent l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

Il est par ailleurs ici précisé qu'au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

IMMATRICULATION

Le preneur s'oblige à immatriculer son entreprise auprès du registre du commerce et des sociétés et, si nécessaire, à procéder à son inscription au répertoire des métiers, le tout à ses frais.

Il reconnaît avoir été averti des conséquences d'un défaut d'immatriculation sur le renouvellement du présent bail qui peut être refusé sans indemnité d'éviction.

DESTINATION DES LOCAUX

L'immeuble faisant l'objet du présent bail devra servir exclusivement à l'usage lié à l'exploitation de l'établissement : Réparation d'ordinateurs et d'équipements périphériques

Toutefois, conformément à l'article 34 de la loi n° 71/585 du 16 juillet 1971, le locataire pourra adjoindre à l'activité prévue audit bail des activités connexes ou complémentaires. A cet effet, le preneur devra faire connaître son intention au bailleur, par acte extrajudiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé.

De même, le preneur aura la faculté de demander au bailleur l'autorisation d'exercer, dans les lieux loués, une ou plusieurs activités non prévues au présent bail, à charge par lui de respecter les dispositions et la procédure prévues aux articles 34-1 à 34-8 du décret du 30 septembre 1953, modifié par la loi du 16 juillet 1971 sus énoncée.

Cette demande devra être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire et comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé. Ceci permettra notamment de vérifier préalablement la compatibilité des activités projetées avec les financements obtenus.

La dénonciation se fera par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le tout sans préjudice de ce qui sera exposé au paragraphe ci-après et sans que la présente location puisse excéder une durée de neuf ans, à l'issue de laquelle un nouveau contrat sera établi, le cas échéant entre les soussignés.

ETAT DES LIEUX – INVENTAIRE DES CHARGES ET TRAVAUX

Le preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation.

Etat des lieux – Un état des lieux sera dressé entre les parties, à frais partagés par moitié, dans les huit jours de l'entrée en jouissance du preneur, directement entre les parties, ou par ministère d'huissier.

Un exemplaire de cet état des lieux sera conservé par chacune des parties.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement ou par huissier de justice, en fin de bail, lors de la restitution des locaux.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption établie par l'article 1731 du Code civil.

Inventaire des charges locatives et impôts – Un inventaire détaillé et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances liées au présent bail, précisant leur répartition entre les parties,

et établi notamment dans le respect de l'article R.145-35 du Code de commerce, est indiqué aux termes des présentes.

Le bailleur s'engage à adresser chaque année dans le délai réglementaire un état récapitulatif des éléments inventoriés et à informer le preneur de toute charge locative ou impôt nouveau. Cet état doit être communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Par ailleurs, le bailleur est tenu de communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

LOYER

En outre les conditions qui précèdent, le présent bail est consenti et accepté à compter du 01/01/2026 moyennant un loyer mensuel hors taxe fixé à 439.21€ HT (527.06€ TTC). Le loyer est à terme échu et sera payé le premier jour de chaque mois. Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

A noter que la valeur du loyer sera indexée chaque année sur la valeur de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Ce loyer ne comprend pas :

- Les prestations, charges, fournitures énumérées à l'article 36 de la loi du 1^{er} septembre 1948, modifiée.

A toute fins utiles, il est ici précisé que ne peuvent être imputés au locataire les charges et dépenses visées à l'article R.145-35 du Code de commerce. Les parties déclarent à ce sujet que la répartition des charges est conforme à la réglementation en vigueur.

Clause résolutoire - il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le « Preneur » de l'un quelconque de ses engagements stipulé aux présentes comme le non-respect de la clause de destination, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le « Bailleur », le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extrajudiciaire au « Preneur » de régulariser sa situation et contenant déclaration par le « Bailleur » d'user du bénéfice de la présente

clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Si le « Preneur » refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, le « Preneur » encourrait une astreinte de cinq cents euros (500 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le « Preneur » restera en totalité acquise au « Bailleur » à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le « Preneur » s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le « Bailleur » dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du Bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant l'acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre le « Bailleur » pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- Pour des clauses antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- Pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Les dispositions des articles L 622-14 et L 641-21 du Code de Commerce, complétées par les articles R 622-13 et R 641-21 dudit Code prévoit que le juge commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le « Bailleur » ne peut mettre cette procédure en

04 FEV. 2026 SLOW

œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

LIMITATION LEGALE

Il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques du local objet des présentes, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sous réserve de l'application de l'article L.145-38 du Code de commerce.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, à savoir :

Entretien - Réparations – Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, pendant toute la durée du bail, et les rendra, le bailleur n'ayant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil, et les rendra à sa sortie, en bon état de réparations d'après l'état des lieux.

Il supportera toutes 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 de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, les réparations suivantes sans que cette liste soit limitative :

- l'entretien complet de la devanture et des fermetures du local; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les cinq ans, étant précisé que toutes les réparations grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture du local seront à sa charge exclusive.
- L'entretien des tuyaux d'évacuation de quelque nature qu'ils soient, les prises d'air, les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les équipements de ventilation et de climatisation ainsi que des installations électriques et téléphoniques dont il aurait la garde juridique, afin de les rendre en parfait état de fonctionnement. Il paiera sa part du contrat d'entretien, qui pourra être conclu à cet effet par le bailleur avec une entreprise spécialisée. Il assurera personnellement l'entretien normal et régulier de toutes les installations existantes ou qui pourront exister à l'avenir dans l'immeuble, concernant les appareils de chauffage, d'éclairage, sanitaires, notamment dans les salles d'eau, canalisation, compteurs, chauffe-eau au gaz ou à l'électricité, le tout à ses frais exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur. Il devra également faire réparer ou échanger, exclusivement à ses frais, tous ceux de ces appareils, y compris les installations de chauffage central en ce compris les chaudières, qui seraient détériorés ou inutilisables, pour quelque cause que ce soit, même usure et vétusté.
- L'enlèvement de la neige et du verglas, notamment en prenant les précautions nécessaires pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations, compteur d'eau, de chauffage, de gaz, etc Et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.
- Le ramonage de tous les conduits de fumées desservant les lieux loués, s'ils existent, ce autant de fois qu'il est exigé par les règlements de police et au moins une fois par an, à ses frais et ce même si les conduits en question n'ont pas été utilisés dans l'année.
- Le maintien en bon état les serrureries, menuiseries, revêtement de sol, en évitant les tâches brulures, déchirures, trous et décollements, en en réparant au fur et à mesure les dégradations qui pourraient se produire en cours de bail.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués. Il est de convention expresse entre les parties que le preneur devra signaler immédiatement au bailleur tous incidents, dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, serait à la charge du bailleur afin que les mesures requises soient prises au plus vite pour éviter de lourds dégâts. Tout retard, silence ou négligence du preneur à ce sujet entraînera sa responsabilité pour toute conséquence qui en résultera.

En cas de non réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le bailleur pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de les faire réaliser aux frais exclusifs du preneur.

Transformations - Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle des services de la Communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin.

Le preneur aura également à sa charge tous travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, et notamment avec les normes de sécurité liées à l'activité qu'il se propose d'exercer et ce même si les travaux touchent au gros œuvre et à la toiture.

Changement de distribution - Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement express et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle des services de la Communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin.

Améliorations - Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité. Ils ne pourront être supprimés sans le consentement du bailleur, le preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

Travaux – Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstruction, surélévation et travaux quelconques, même de simples améliorations, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution du loyer, ni interruption du paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée des travaux, même si la durée excédait 21 jours, à la condition toutefois, qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Il ne pourra également demander aucune indemnité, ni aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage et la climatisation.

Le preneur ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme et souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Il devra également supporter de la même manière, tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués et sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur auteur des travaux, les propriétaires voisins, ou quiconque s'il y a lieu, mais en laissant toujours le bailleur hors de cause.

En cas de nécessité de travaux de recherche ou de réparation des fuites de toutes sortes, de fissures dans des conduits de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations, voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, coffrages, décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux affectant les lieux loués.

OCCUPATION - JOUISSANCE

Jouissance des lieux - Le preneur devra jouir des lieux raisonnablement, en respectant la destination qui leur a été donnée et en se conformant au règlement de l'immeuble s'il en existe.

Il devra notamment :

- ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble, ni apporter un trouble de jouissance quelconque ni créer des nuisances aux autres occupants, que ce soit par son fait, par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients.
- Prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et empêcher l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles
- Supporter les charges de la ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, de nettoyage, d'éclairage, d'arrosage et, à ce titre, rembourser au bailleur le montant des charges que ce dernier aurait éventuellement avancées
- Se conformer strictement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires, d'hygiène, de salubrité ou autres, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée ou son commerce dans les locaux loués
- Exercer une surveillance continue sur son personnel, s'il en a et veiller à sa bonne tenue
- Ni faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble

De son côté, le bailleur décline toute responsabilité, sauf si les troubles relèvent de sa responsabilité civile, relativement :

- Aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols ou de tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir
- Aux troubles de la jouissance du preneur survenus par la faute de tiers, le preneur devant alors agir directement contre les auteurs de ces troubles sans pouvoir mettre en cause le bailleur

Le bailleur sera également exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Enfin, par dérogation à l'article 1722 du code civil, en cas de destruction de la majeure partie des lieux loués par suite d'incendie ou tout autre événement, le présent bail sera résilié de plein droit, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

Exploitation par le preneur – Le preneur aura l'obligation d'exploiter personnellement son fonds et d'occuper, à ce titre, les locaux objets du présent bail.

Toutes opérations devant mettre en péril l'ensemble de cet engagement est formellement interdite, en dehors des cas de cessions prévu par les dispositions des articles L.145-51 et L.145-16 du Code de commerce et des éventuelles autorisations prévues aux présentes.

Le preneur devra assurer son exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au preneur d'exercer son activité, n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le magasin devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

Droit d enseigne – Conformément à l'usage, le preneur pourra apposer une enseigne extérieure portant son nom, la nature de son activité ainsi que son sigle, ce sous son entière responsabilité et sauf à se soumettre aux prescriptions administratives en règlement la pose et l'usage.

En outre, le preneur pourra apposer cette enseigne sur des surfaces délimitées en accord avec le bailleur et selon les caractéristiques établies et convenues entre eux, ainsi qu'il résulte de l'accord demeuré annexé aux présentes.

En dehors de cet usage et dudit accord, le preneur pourra installer sur les façades des locaux loués toutes publicités, affiches, écriteaux ou enseignes lumineuses, à la condition d'avoir préalablement et expressément obtenu l'accord du bailleur.

Il en sera de même, pour toutes installations de marquises, tentes, stores, auvents, et autres dispositifs.

Pour leur installation, il devra strictement se conformer aux lois, règlements, ordonnances et prescriptions en vigueur, concernant notamment la voirie, la salubrité, la police et l'inspection du travail.

Le preneur devra en permanence veiller au bon maintien de leur état. Il en sera seul responsable, ainsi que des éventuels dégâts ou accidents qu'elles pourraient occasionner.

Le bailleur, quant à lui, ne pourra en aucun cas être inquiété, de tous actes délictueux nés de ces installations, à quelque degré que ce soit.

Par ailleurs, les éventuelles tolérances de la part du bailleur ne pourront en aucun cas constituer un droit acquis au profit du preneur, en l'absence d'autorisation expresse.

Le preneur, en tant qu'exploitant du support, sera redevable de toutes les taxes en vigueur et devra, à ce titre, effectuer la déclaration annuelle obligatoire en mairie et s'acquitter du paiement de la taxe locale sur les publicités extérieures.

En outre, dans un délai de deux mois, toutes installations nouvelles ou suppressions devront être notifiées à l'administration.

CESSION – SOUS-LOCATION

Cession – le preneur ne pourra dans un aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni aliéner en tout ou partie les locaux loués sous quelque forme que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise.

Interdiction de sous-location – Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte sous-louer tout ou partie des locaux loués, même à titre gratuit, et quelle qu'en soit la forme.

Toute sous-location, même partielle, est strictement interdite.

Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou apport partiel d'actif – Le bailleur, en cas de fusion ou de scission d'une société, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société ou en cas d'apport à une société, sera en droit d'exiger un engagement direct de la société issue de la fusion, désignée par le contrat de scission, bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou du bénéficiaire de l'apport pour l'exécution de l'ensemble des obligations et conditions contenues dans le présent bail.

En cas de cession ou d'apport à une société où la responsabilité des associés est limitée, cet engagement pourra consister soit en un engagement solidaire personnel soit en cautionnement de chaque associé.

Le bailleur pourra exercer directement contre la société l'ensemble de ses droits sous peine de résiliation des présentes, ladite société étant, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail en vertu de l'article L.145-16 du Code de commerce.

Solidarité – en cas de cession ou de sous-location du présent droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire ou sous-locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et des conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

En cas de cession, cet engagement du preneur est limité à trois ans à compter de la cession dudit bail, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du code de commerce.

Dans les autres cas, cet engagement s'appliquera pendant toute la durée contractuelle du bail et celle de son renouvellement, à l'exclusion des renouvellements ultérieurs, et continuera de pouvoir être invoqué pendant la période de reconduction tacite du bail et, dans le cas de congé ou de résiliation du bail, jusqu'à complète libération des lieux par le locataire en place.

En cas de cession, le bailleur est tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par lui, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code de commerce.

De façon générale, le bailleur s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident.

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ces obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

CLAUSES DIVERSES

Garnissement – Le preneur garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

Visite des lieux – Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état ou procéder à l'exécution de travaux, quand le bailleur le jugera à propos, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Il devra également laisser visiter les lieux loués aux personnes intéressées, quatre heures par jour ouvrable, pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent.

En cas de mise en vente ou de relocation des lieux loués, le preneur devra laisser apposer sur la façade tout élément permettant d'indiquer que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro, numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Restitution des locaux et remise des clés – Lorsque le preneur sera tenu de libérer les lieux, pour quelque raison que ce soit, la restitution des locaux ne sera effective qu'à compter du jour de la remise de l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur.

Le preneur rendra l'ensemble des clés le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit et répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Lors de l'état des lieux de sortie, le preneur devra justifier auprès du bailleur du règlement de tous les loyers, charges et impôts lui incombant par tout moyen qu'il conviendra. Il s'engage par ailleurs à rendre les locaux en parfait état d'entretien et de propreté et si l'état des lieux révèle des réparations locatives à sa charge, il devra alors régler au bailleur sans délai le montant nécessaire aux réparations.

Tolérance – Aucune tolérance au sujet des conditions des présentes et des usages, de la part du bailleur, qu'elle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation, modification ou suppression aux conditions, usages et obligations qui lui incombent en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

Changement de situation, d'état ou de statut juridique du preneur – Le preneur s'engage à notifier au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification d'état-civil ou de structure juridique (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant) le concernant, qu'il soit personne physique ou morale, survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement.

Impôt et taxes divers – Le preneur acquittera ses impôts personnels et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et ceux dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles

1686 et 1687 du Code général des impôts, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il est ici rappelé que, conformément à la liste et la répartition arrêtées aux termes de l'inventaire demeuré annexé aux présentes et ci-dessus visé, le preneur remboursera au bailleur les taxes et impôts qui lui sont imputables.

A ce sujet, il est ici précisé qu'aux termes de l'article R.145-35 du code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire des impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local.

Toutefois, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement lui sont imputés.

Le remboursement interviendra auprès du bailleur annuellement.

Assurance exploitation – Le preneur devra faire assurer à compter de la date d'entrée en jouissance et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

Il devra adresser au bailleur, dans le mois de son entrée en jouissance, une attestation détaillée émanant de la compagnie d'assurance décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée. En cours du bail, il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition.

Le preneur devra déclarer sans délai à son propre assureur d'une part, et au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués, qu'elle qu'en soit l'importance et même s'il en résulte aucun dégât apparent.

Par ailleurs, en cas de sous-location autorisée, ou de gérance libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le bailleur.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le bailleur, soit pour des tiers, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu d'indemniser le bailleur du montant de ces surprimes et de le garantir contre toute réclamations des tiers.

Cas fortuits – Force majeure - Si, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité du bailleur. Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle 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 du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement express et par écrit du bailleur.

Expropriation – Le présent bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique

Dégâts causés par les tiers – le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués par des troubles, émeutes, grèves ou guerre civile.

Sécurité incendie – Le preneur s'engage à respecter les normes de contrôle relatives à la sécurité incendie et notamment à entretenir et faire contrôler les extincteurs contenus des locaux, à ses frais et selon la fréquence imposée par la législation en vigueur.

Réglementation sur l'amiante – Le bailleur déclare que l'immeuble a été désamianté.

Termites – le bailleur déclare qu'à ce jour l'immeuble objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance et de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Etablissement recevant du public - La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, ...).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnements automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Le « Preneur » déclare être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes :

- Tenir un registre de sécurité
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Les parties entendent assujettir les présentes à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement.

ENREGISTREMENT - TIMBRES

En application de l'article 1040 du Code Général des Impôts, le présent contrat est dispensé de droit de timbre et la présente location exonérée des taxes d'enregistrement.

Fait à Saint-Benoît-du-Sault, en trois exemplaires

Le 16/12/2025

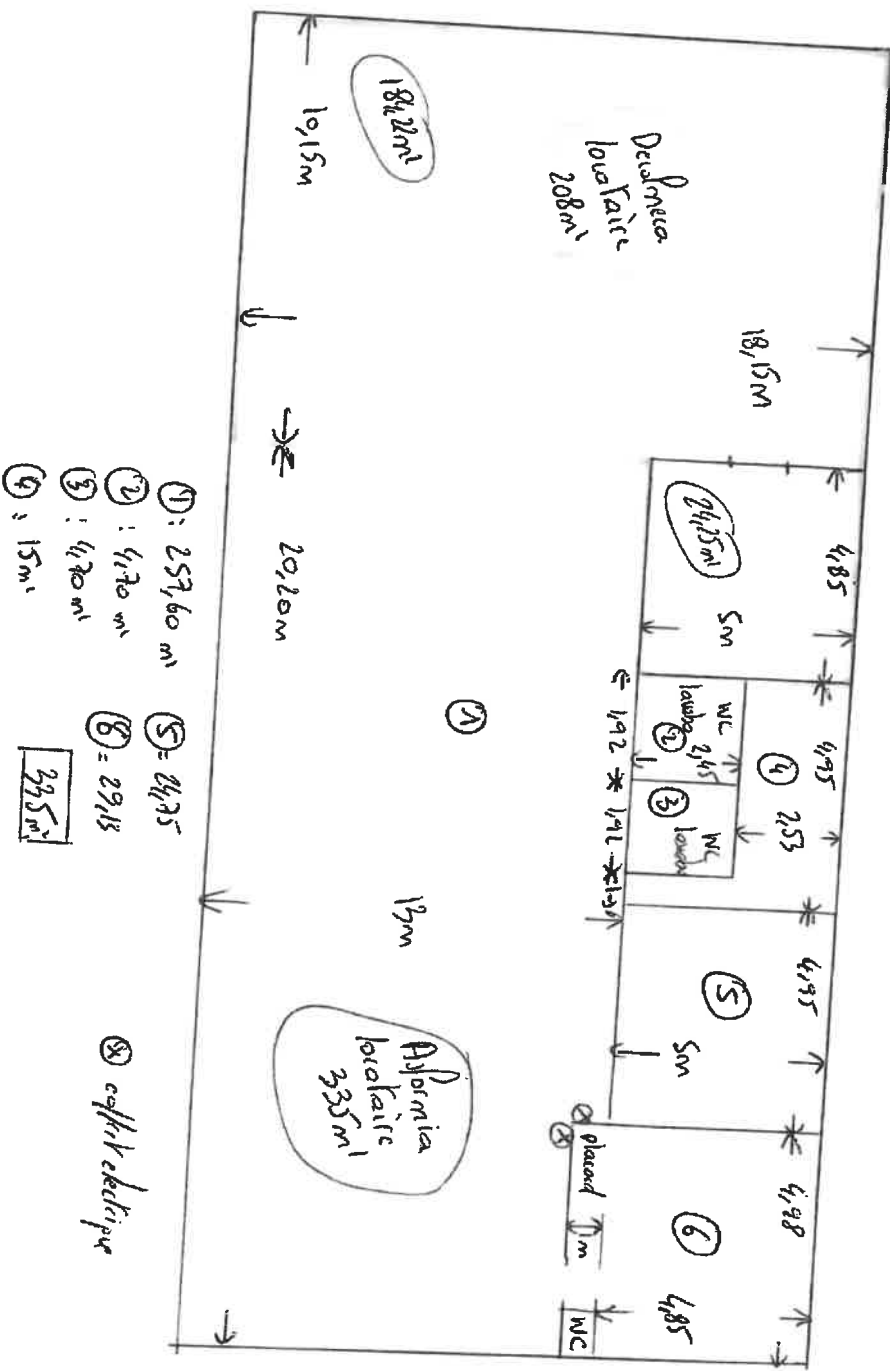
Le Preneur,

Le Bailleur

Le Président,

Philippe GOURLAY

Annexe 4 : Plan des locaux



Séance du 8 décembre 2025

Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :

➤ en exercice : 32

➤ présents : 25

➤ votants : 28

Date de la convocation : 28 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le huit décembre, à dix-huit heures trente minutes, les membres du conseil de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin, légalement convoqués, se sont réunis publiquement en la salle 15 de Saint-Benoît-du-Sault sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

Présents : Laurent ALLILAIRE, Michèle BALLEET, Damien BARRÉ, Marcel BOURGOIN, Stéphane CALARD, Christelle CARTOUX, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, David MARDHEL, Guylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Christelle RAOUI, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET.

Pouvoirs : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Paul JEANNEAU à Laurent LAROCHE, Suzanne MARCHAND à Christelle RAOUI.

Absents / Excusés : Laurence HABIB, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET, Frédérique VRIGNAT.

Secrétaire de séance : Jacqueline LAROCHE.

♦♦♦♦♦

Délibération n° 2025-12-08.07

Objet : Création d'un poste pour la micro crèche de Lignac

VU le Code Général de la Fonction Publique et notamment son article L.313-1 et L.332-8 ;

VU le décret n°88-145 du 15 février 1988 relatif aux agents contractuels de la fonction publique territoriale ;

VU le décret n° 2006-1693 du 22 décembre 2006 portant statut particulier du cadre d'emplois des adjoints territoriaux d'animation ;

Considérant que les besoins du service nécessitent la création d'un emploi permanent pour l'équipe pédagogique de la micro crèche de Lignac, qui sera composée d'une directrice, d'une adjointe à la direction et de trois adjoints d'animation ;

Considérant que l'accomplissement de ces missions relèvent du cadre d'emplois d'adjoint d'animation territorial ;

VU le budget ;

VU le tableau des effectifs ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, à l'unanimité :

ARTICLE 1 - DÉCIDE de créer un emploi d'adjoint d'animation de micro crèche à temps complet à raison de 35 heures hebdomadaires, de catégorie C, sur le grade d'adjoint d'animation relevant du cadre d'emplois des adjoints territoriaux d'animation.

ARTICLE 2 - MODIFIE, en conséquence, le tableau des effectifs comme suit, à compter du 1^{er} janvier 2026 :

Cadres ou emplois	Catégorie	Postes pourvus	Variation	Temps de travail
FILIERE ADMINISTRATIVE				
Attaché territorial	A	1		TC
Adjoint administratif principal 1 ^{ère} classe	C	2		TC
Adjoint administratif principal 2 ^{ème} classe	C	0		TC
FILIERE TECHNIQUE				
Ingénieur territorial	A	0		TC
Agent de maîtrise principal	C	2		TC
Agent de maîtrise	C	0		TC
Adjoint technique principal 2 ^{ème} classe	C	0		TC
FILIERE SOCIALE				
Educateur de jeunes enfants	A	2		TC
FILIERE MEDICO-SOCIALE				
Auxiliaire de puériculture territorial	B	0	+ 1	TC
Infirmier territorial	B	0	+ 1	TC
FILIERE ANIMATION				
Adjoint d'animation territorial	C	2	+ 1	TC
CONTRACTUELS DE DROIT PUBLIC				
Chargé de mission « Culture »	B	1		TC
TOTAL		10	+ 3	

ARTICLE 3 : DÉCIDE qu'en cas de recherche infructueuse de fonctionnaire, en application de l'article L.332-8-2° du Code Général de la Fonction Publique, un agent contractuel de droit public pourra être recruté pour une durée de trois ans, renouvelable.

L'agent recruté devra justifier du CAP petite enfance et d'une expérience professionnelle en crèche ou micro crèche sur des fonctions similaires, idéalement dans une structure publique d'accueil de jeunes enfants.

Le traitement sera calculé par référence aux grilles indiciaires des cadres d'emplois d'adjoint d'animation.

ARTICLE 4 : AUTORISE le Président à procéder au recrutement de l'agent qui sera affecté à cet emploi.

ARTICLE 5 : DIT que les crédits correspondants seront inscrits au budget 2026.

Acte certifié exécutoire le : 19 DEC. 2025
 Transmis en Sous-Préfecture le : 19 DEC. 2025
 Publication le : 19 DEC. 2025
 Le Président,
 Philippe GOURLAY

Certifié conforme au registre
 Le Président,
 Philippe GOURLAY



La Secrétaire de séance
 Jacqueline LAROCHE

MOVA
 Communauté de Communes
 Marais Occidental
 19100 - 64100
 Signé électroniquement par : Philippe
 GOURLAY
 Date de signature : 19/12/2025
 Qualité : Président

Séance du 8 décembre 2025

Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :

➤ en exercice : 32

➤ présents : 25

➤ votants : 28

Date de la convocation : 28 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le huit décembre, à dix-huit heures trente minutes, les membres du conseil de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin, légalement convoqués, se sont réunis publiquement en la salle 15 de Saint-Benoît-du-Sault sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

Présents : Laurent ALLILAIRE, Michèle BALLET, Damien BARRÉ, Marcel BOURGOIN, Stéphane CALARD, Christelle CARTOUX, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, David MARDHEL, Guylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Christelle RAOUI, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET.

Pouvoirs : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Paul JEANNEAU à Laurent LAROCHE, Suzanne MARCHAND à Christelle RAOUI.

Absents / Excusés : Laurence HABIB, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET, Frédérique VRIGNAT.

Secrétaire de séance : Jacqueline LAROCHE.

♦♦♦♦♦

Délibération n° 2025-12-08.08

Objet : Recours à l'apprentissage

Le Conseil Communautaire

Sur rapport de Monsieur le Président,

VU le Code Général des collectivités territoriales,

VU le Code Général de la fonction publique,

VU le Code du Travail, et en particulier les articles L. 6211-1 et suivants, les articles D. 6211-1 et suivants,

VU le décret n° 2018-1347 du 28 décembre 2018 relatif à la rémunération des apprentis

VU le décret n° 2020-478 du 24 avril 2020 relatif à l'apprentissage dans le secteur public non industriel et commercial

VU le décret n° 2020-786 du 26 juin 2020 relatif aux modalités de mise en œuvre de la contribution du Centre national de la fonction publique territoriale au financement des frais de formation des apprentis employés par les collectivités territoriales et les établissements publics en relevant

VU l'avis donné par le Comité Social Territorial, en sa séance du 24 novembre 2025.

Monsieur le Président rappelle à l'assemblée :

Le contrat d'apprentissage est un contrat de droit privé par lequel l'employeur s'engage, outre le versement d'un salaire, à assurer à l'apprenti une formation professionnelle complète, dispensée pour partie en entreprise et pour partie en centre de formation d'apprentis ou section d'apprentissage (article L. 6221-1 du code du travail). L'apprenti s'oblige, en retour, en vue de sa formation, à travailler pour cet employeur, pendant la durée du contrat, et à suivre cette formation.

L'apprentissage permet à des personnes âgées de 16 à 29 ans (sans limite d'âge supérieure d'entrée en formation concernant les travailleurs handicapés) d'acquérir des connaissances théoriques dans une spécialité et de les mettre en application dans une entreprise ou une administration. Cette formation en alternance est sanctionnée par la délivrance d'un diplôme ou d'un titre.

La rémunération est versée à l'apprenti en tenant compte de son âge et de sa progression dans le ou les cycles de formation qu'il poursuit.

Ce dispositif présente un intérêt tant pour les jeunes accueillis que pour les services accueillants, compte tenu des diplômes préparés par les postulants et des qualifications requises par lui.

A l'appui de l'avis favorable du Comité Social Territorial, il revient au Conseil Communautaire de délibérer sur la possibilité de recourir au contrat d'apprentissage.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1 :

De recourir au contrat d'apprentissage.

Article 2 :

D'autoriser l'autorité territoriale à conclure à compter du 19 janvier 2026, un contrat d'apprentissage conformément au tableau suivant :

Service	Nombre de poste	Diplôme préparé	Durée de la formation
Micro crèche « L'Ile Ô Libellules »	1	Educateur de Jeunes Enfants (EJE)	16 mois

Article 3 :

De dire que les crédits nécessaires seront inscrits au budget principal, au chapitre 012, article 6417 de nos documents budgétaires.

Article 4 :

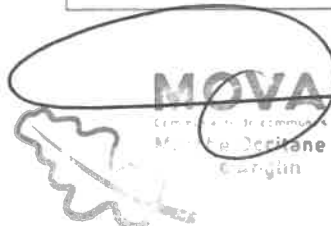
D'autorise Monsieur le Président à signer tout document relatif à ce dispositif (notamment les contrats d'apprentissage ainsi que les conventions conclues avec le Centre de Formation d'Apprentis).

Article 5 :

Que Monsieur le Président est chargé de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

ADOPTÉ : à l'unanimité des membres présents.

Acte certifié exécutoire le : 19 DEC. 2025
Transmis en Sous-Préfecture le : 19 DEC. 2025
Publication le : 19 DEC. 2025
Le Président,
Philippe GOURLAY



La Secrétaire de séance
Jacqueline LAROCHE

Certifié conforme au registre
Le Président,
Philippe GOURLAY



Signé électroniquement par : Philippe
GOURLAY
Date de signature : 19/12/2025
Qualité : Président

Séance du 8 décembre 2025

Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :

➤ en exercice : 32

➤ présents : 25

➤ votants : 28

Date de la convocation : 28 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le huit décembre, à dix-huit heures trente minutes, les membres du conseil de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin, légalement convoqués, se sont réunis publiquement en la salle 15 de Saint-Benoît-du-Sault sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

Présents : Laurent ALLILAIRE, Michèle BALLET, Damien BARRÉ, Marcel BOURGOIN, Stéphane CALARD, Christelle CARTOUX, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, David MARDHEL, Guylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OYAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Christelle RAOUI, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET.

Pouvoirs : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Paul JEANNEAU à Laurent LAROCHE, Suzanne MARCHAND à Christelle RAOUI.

Absents / Excusés : Laurence HABIB, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET, Frédérique VRIGNAT.

Secrétaire de séance : Jacqueline LAROCHE.

♦♦♦♦♦

Délibération n° 2025-12-08.09

Objet : Budget Principal : autorisation à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement avant le vote du budget 2026

Monsieur le Président rappelle les dispositions extraites de l'article L 1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Article L 1612-1

• Modifié par LOI n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 – art. 37 (VD)

Dans le cas où le budget d'une collectivité territoriale n'a pas été adopté avant le 1er janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité territoriale est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget, de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente.

Il est en droit de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget.

En outre, jusqu'à l'adoption du budget ou jusqu'au 15 avril, en l'absence d'adoption du budget avant cette date, l'exécutif de la collectivité territoriale peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.

L'autorisation mentionnée à l'alinéa ci-dessus précise le montant et l'affectation des crédits.

Pour les dépenses à caractère pluriannuel incluses dans une autorisation de programme ou d'engagement votée sur des exercices antérieurs, l'exécutif peut les liquider et les mandater dans la limite des crédits de paiement prévus au titre de l'exercice par la délibération d'ouverture de l'autorisation de programme ou d'engagement.

Les crédits correspondants, visés aux alinéas ci-dessus, sont inscrits au budget lors de son adoption. Le comptable est en droit de payer les mandats et recouvrer les titres de recettes émis dans les conditions ci-dessus.

Le présent article s'applique aux régions, sous réserves des dispositions de l'article L 4312-6.

BUDGET PRINCIPAL :

Montant budgétisé, dépenses d'investissement 2025 : 2 253 753,54 €
(hors chapitre 16 « remboursement d'emprunts »)

Conformément aux textes applicables, il est proposé au Conseil Communautaire de faire application de cet article à hauteur de 563 438,00 € (<25 % x 2 253 753,54 €)

Les dépenses concernées sont les suivantes :

N° de comptes - Libellés	Crédits ouverts en 2025	Montants autorisés avant le vote du BP 2026
202 – frais liés à la réalisation des documents d'urbanisme	28 064,98 €	7 016,00 €
2031 – frais d'études	100 060,00 €	25 015,00 €
2033 – frais d'insertion	2 000,00 €	500,00 €
2041412 – bâtiments et installation	110 000,00 €	27 500,00 €
2051 – concessions et droits similaires	8 000,00 €	2 000,00 €
2088 – autres immobilisations incorporelles	500,00 €	125,00 €
Total Chapitre 20	248 624,98 €	62 156,00 €
21351 – bâtiments publics	5 000,00 €	1 250,00 €
2138 opération n° 44 – projet crèche Lignac	720 000,00 €	180 000,00 €
215738 – autres matériel et outillage de voirie	3 000,00 €	750,00 €
21838 – autre matériel informatique	4 500,00 €	1 125,00 €
21848 – autres matériels de bureau et mobiliers	100 000,00 €	25 000,00 €
2185 – matériel de téléphonie	2 000,00 €	500,00 €
2188 – autres immobilisations corporelles	5 000,00 €	1 250,00 €
Total Chapitre 21	839 500,00 €	209 875,00 €
2313 opération n° 10 – projet MARPA	75 000,00 €	18 750,00 €
2313 opération n° 21 – bâtiment technique	10 000,00 €	2 500,00 €
2313 opération n° 37 – construct° maison médicale St-Benoît	240 000,00 €	60 000,00 €
2317 – immobilisations corporelles...	40 000,00 €	10 000,00 €
2317 opération n° 41 – extens° et rénovat° OT St-Benoît	240 000,00 €	60 000,00 €
2317 opération n° 42 – travaux pont Tilly/Lignac/Coulonges	140 000,00 €	35 000,00 €
2317 opération n° 45 – éclairage public prog. 2024	210 628,56 €	52 657,00 €
2317 opération n° 46 – éclairage public prog. 2025	210 000,00 €	52 500,00 €
Total Chapitre 23	1 165 628,56 €	291 407,00 €

Envoyé en préfecture le 16/01/2026

Reçu en préfecture le 16/01/2026

Publié le 16 JAN. 2026

ID : 036-200035137-20251208-2025120809-DE

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité,

- **décide d'accepter** les propositions de Monsieur le Président dans les conditions exposées ci-dessus ;
- **dit que** cette ouverture de crédits sera reprise au budget principal 2026, lors de son adoption ;
- **et charge** Monsieur le Président de l'exécution de la présente délibération.

Acte certifié exécutoire le 16 JAN. 2026
Transmis en Sous-Préfecture le 16 JAN. 2026
Publication le : 16 JAN. 2026
Le Président,
Philippe GOURLAY

Certifié conforme au registre
Le Président,
Philippe GOURLAY

La Secrétaire de séance
Jacqueline LAROCHE

Séance du 8 décembre 2025

Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :
➤ en exercice : 32
➤ présents : 25
➤ votants : 28
Date de la convocation : 28 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le huit décembre, à dix-huit heures trente minutes, les membres du conseil de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin, légalement convoqués, se sont réunis publiquement en la salle 15 de Saint-Benoît-du-Sault sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

Présents : Laurent ALLILAIRE, Michèle BALLEET, Damien BARRÉ, Marcel BOURGOIN, Stéphane CALARD, Christelle CARTOUX, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, David MARDHEL, Guylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Christelle RAOUI, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET.

Pouvoirs : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Paul JEANNEAU à Laurent LAROCHE, Suzanne MARCHAND à Christelle RAOUI.

Absents / Excusés : Laurence HABIB, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET, Frédérique VRIGNAT.

Secrétaire de séance : Jacqueline LAROCHE.

♦♦♦♦♦

Délibération n° 2025-12-08.10

Objet : Budget Annexe « locations commerciales » : autorisation à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement avant le vote du budget 2026

Monsieur le Président rappelle les dispositions extraites de l'article L 1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Article L 1612-1

- Modifié par LOI n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 – art. 37 (VD)

Dans le cas où le budget d'une collectivité territoriale n'a pas été adopté avant le 1er janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité territoriale est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget, de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente.

Il est en droit de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget.

En outre, jusqu'à l'adoption du budget ou jusqu'au 15 avril, en l'absence d'adoption du budget avant cette date, l'exécutif de la collectivité territoriale peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.

L'autorisation mentionnée à l'alinéa ci-dessus précise le montant et l'affectation des crédits.

Pour les dépenses à caractère pluriannuel incluses dans une autorisation de programme ou d'engagement votée sur des exercices antérieurs, l'exécutif peut les liquider et les mandater dans la limite des crédits de paiement prévus au titre de l'exercice par la délibération d'ouverture de l'autorisation de programme ou d'engagement.

Les crédits correspondants, visés aux alinéas ci-dessus, sont inscrits au budget lors de son adoption. Le comptable est en droit de payer les mandats et recouvrer les titres de recettes émis dans les conditions ci-dessus.

Le présent article s'applique aux régions, sous réserves des dispositions de l'article L 4312-6.

BUDGET ANNEXE « Locations Commerciales » :

Montant budgétisé, dépenses d'investissement 2025 : 642 795,22 €
(hors chapitre 16 « remboursement d'emprunts »)

Conformément aux textes applicables, il est proposé au Conseil Communautaire de faire application de cet article à hauteur de 160 698,00 € (<25 % x 642 795,22 €)

Les dépenses concernées sont les suivantes :

N° de comptes - Libellés	Crédits ouverts en 2025	Montants autorisés avant le vote du BP 2026
2033 – frais d'insertion	1 500,00 €	375,00 €
Total Chapitre 20	1 500,00 €	375,00 €
2111 – terrains nus	2 000,00 €	500,00 €
21351 – bâtiments publics	200 000,00 €	50 000,00 €
2138 – autres constructions	10 000,00 €	2 500,00 €
2151 – réseaux de voirie	99 295,22 €	24 823,00 €
21538 – autres réseaux	10 000,00 €	2 500,00 €
Total Chapitre 21	321 295,22 €	80 323,00 €
2313 - constructions	300 000,00 €	75 000,00 €
2317 -- immobilisations corporelles...	20 000,00 €	5 000,00 €
Total Chapitre 23	320 000,00 €	80 000,00 €

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité,

- **décide d'accepter** les propositions de Monsieur le Président dans les conditions exposées ci-dessus ;
- **dit que** cette ouverture de crédits sera reprise au budget annexe « locations commerciales » 2026, lors de son adoption ;
- **et charge** Monsieur le Président de l'exécution de la présente délibération.

Acte certifié exécutoire le :

Transmis en Sous-Préfecture le 16 JAN. 2026

Publication le : 16 JAN. 2026

Le Président,
Philippe GOURLAY

Certifié conforme au registre

Le Président,
Philippe GOURLAY

La Secrétaire de séance
Jacqueline LAROCHE

Signé électroniquement par : Philippe GOURLAY
Date de signature : 16/01/2026
Qualité : Président

Séance du 8 décembre 2025

Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :

➤ en exercice : 32

➤ présents : 25

➤ votants : 28

Date de la convocation : 28 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le huit décembre, à dix-huit heures trente minutes, les membres du conseil de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin, légalement convoqués, se sont réunis publiquement en la salle 15 de Saint-Benoît-du-Sault sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

Présents : Laurent ALLILAIRE, Michèle BALLEZ, Damien BARRÉ, Marcel BOURGOIN, Stéphane CALARD, Christelle CARTOIX, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, David MARDHEL, Guylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Christelle RAOUL, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET.

Pouvoirs : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Paul JEANNEAU à Laurent LAROCHE, Suzanne MARCHAND à Christelle RAOUL.

Absents / Excusés : Laurence HABIB, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET, Frédérique VRIGNAT.

Secrétaire de séance : Jacqueline LAROCHE.

♦♦♦♦♦

Délibération n° 2025-12-08.11

Objet : Vote du solde de la subvention communautaire 2025 à l'US Argenton Cyclisme

Monsieur le Président rappelle au Conseil Communautaire que lors de sa séance du 7 avril 2025, il avait été voté l'attribution des subventions communautaires aux associations sportives ainsi que les modalités de paiements de celles-ci.

Les bilans des actions menées par l'association US Argenton Cyclisme ont été analysés et il est proposé le versement des soldes 2025 comme suit :

Associations	Subventions attribuées	Acompte 50% versé	Solde au vu du bilan
Sport			
US Argenton Cyclisme (Trophée des Champions 2025 – événement)	3 000,00 €	1 500,00 €	1 500,00 €
US Argenton Cyclisme (Bol d'Or 2025 – événement)	2 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité,

- **entérine** les propositions de versement des soldes des actions menées par l'association US Argenton Cyclisme, comme indiqué dans le tableau ci-dessus,
- **et autorise** Monsieur le Président à procéder au mandatement.

Acte certifié exécutoire le : 19 DEC. 2025
Transmis en Sous-Préfecture le : 9 DEC. 2025
Publication le : 19 DEC. 2025

Le Président,
Philippe GOURLAY

Certifié conforme au registre
Le Président,
Philippe GOURLAY



La Secrétaire de séance
Jacqueline LAROCHE

MOVA
Communauté de Communes
Marche Occitane
Signé électroniquement par : Philippe
GOURLAY
Date de signature : 19/12/2025
Qualité : Président

Séance du 8 décembre 2025

Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :

➤ en exercice : 32

➤ présents : 25

➤ votants : 28

Date de la convocation : 28 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le huit décembre, à dix-huit heures trente minutes, les membres du conseil de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin, légalement convoqués, se sont réunis publiquement en la salle 15 de Saint-Benoît-du-Sault sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

Présents : Laurent ALLILAIRE, Michèle BALLET, Damien BARRÉ, Marcel BOURGOIN, Stéphane CALARD, Christelle CARTOUX, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, David MARDHEL, Guylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Christelle RAOUL, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET.

Pouvoirs : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Paul JEANNEAU à Laurent LAROCHE, Suzanne MARCHAND à Christelle RAOUL.

Absents / Excusés : Laurence HABIB, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET, Frédérique VRIGNAT.

Secrétaire de séance : Jacqueline LAROCHE.

♦♦♦♦♦

Délibération n° 2025-12-08.PS01

Objet : Budget Annexe « Locations commerciales » – Décision modificative n° 1

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité, décide de modifier le Budget Annexe « Locations commerciales » 2025 comme suit, afin d'annuler les loyers de novembre et décembre 2024 de la Société AgriPartage, locataire d'un bâtiment sur la ZA de Saint-Benoît-du-Sault.

Section de fonctionnement dépenses :

Article 6237 – publications	– 2 631,00 €
Article 673 – titres annulés (sur exercices antérieurs)	+ 2 631,00€

Acte certifié exécutoire le 19 DEC. 2025
Transmis en Sous-Préfecture le 19 DEC. 2025
Publication le : 19 DEC. 2025
Le Président,
Philippe GOURLAY

Certifié conforme au registre
Le Président,
Philippe GOURLAY

MOVA
Communauté de Communes
Marche Occitane – Val d'Anglin

La Secrétaire de séance
Jacqueline LAROCHE

MOVA
Communauté de Communes
Marche Occitane – Val d'Anglin

Séance du 8 décembre 2025

Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :

➤ en exercice : 32

➤ présents : 25

➤ votants : 28

Date de la convocation : 28 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le huit décembre, à dix-huit heures trente minutes, les membres du conseil de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin, légalement convoqués, se sont réunis publiquement en la salle 15 de Saint-Benoît-du-Sault sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

Présents : Laurent ALLILAIRE, Michèle BALLET, Damien BARRÉ, Marcel BOURGOIN, Stéphane CALARD, Christelle CARTOUX, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, David MARDHEL, Guylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Christelle RAOUI, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET.

Pouvoirs : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH. Paul JEANNEAU à Laurent LAROCHE, Suzanne MARCHAND à Christelle RAOUI.

Absents / Excusés : Laurence HABIB, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET, Frédérique VRIGNAT.

Secrétaire de séance : Jacqueline LAROCHE.

♦♦♦♦♦

Délibération n° 2025-12-08.PS01/01

Objet : Budget Principal – Décision modificative n° 1

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité, décide de modifier le Budget Principal 2025 comme suit.

Section d'investissement dépenses :

Article 1641 – emprunts en euros	+ 2 601,71 €
Article 2151 – réseaux de voirie	- 2 601,71€

Acte certifié exécutoire le 08 JAN. 2026
Transmis en Sous-Préfecture le 08 JAN. 2026
Publication le : 08 JAN. 2026

Le Président,
Philippe GOURLAY

Certifié conforme au registre

Le Président,
Philippe GOURLAY

MOVA
Communauté de Communes
Marche Occitane
Val d'Anglin

La Secrétaire de séance
Jacqueline LAROCHE

Séance du 8 décembre 2025

Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :

- en exercice : 32
- présents : 25
- votants : 28

Date de la convocation : 28 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le huit décembre, à dix-huit heures trente minutes, les membres du conseil de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin, légalement convoqués, se sont réunis publiquement en la salle 15 de Saint-Benoît-du-Sault sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

Présents : Laurent ALLILAIRE, Michèle BALLEZ, Damien BARRÉ, Marcel BOURGOIN, Stéphane CALARD, Christelle CARTOIX, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, David MARDHEL, Guylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Christelle RAOUI, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET.

Pouvoirs : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Paul JEANNEAU à Laurent LAROCHE, Suzanne MARCHAND à Christelle RAOUI.

Absents / Excusés : Laurence HABIB, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET, Frédérique VRIGNAT.

Secrétaire de séance : Jacqueline LAROCHE.

♦♦♦♦♦

Délibération n° 2025-12-08.PS02

Objet : Modification de la surface de location, du loyer et validation d'un nouveau bail commercial du bâtiment situé au 1 Rue de l'Innovation sur la ZA de Saint-Benoît-du-Sault

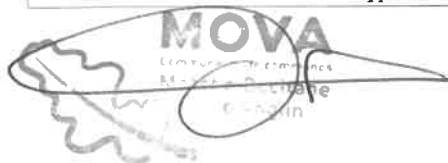
Monsieur le Président informe le Conseil Communautaire que l'entreprise Asformia TIC, locataire du bâtiment situé sur la parcelle AE 403, au 1 Rue de l'Innovation sur la Zone Artisanale « A » de Saint-Benoît-du-Sault, souhaite que la surface de location dudit bâtiment soit diminuée car trop conséquente pour leur activité et que le loyer soit réévalué par rapport à la nouvelle surface.

Il convient donc de modifier la surface de location, de déterminer le nouveau montant du loyer et de valider le bail commercial.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité, décide

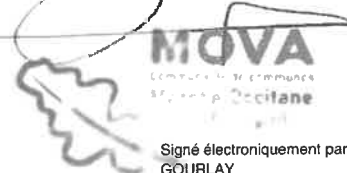
- de modifier la surface de location soit à 335 m² au lieu de 540 m²,
- de fixer le loyer du bâtiment, en fonction de la nouvelle surface de location, à 439,21 € HT soit 527,05 € TTC,
- de valider le nouveau bail commercial ci-annexé,
- et d'autoriser Monsieur le Président à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

Acte certifié exécutoire le : 16 JAN. 2026
Transmis en Sous-Préfecture le 16 JAN. 2026
Publication le 16 JAN. 2026
Le Président,
Philippe GOURLAY



La Secrétaire de séance
Jacqueline LAROCHE

Certifié conforme au registre
Le Président,
Philippe GOURLAY



Signé électroniquement par : Philippe GOURLAY
Date de signature : 16/01/2026
Qualité : Président



BAIL COMMERCIAL Entreprise ASFORMIA TIC

Entre :

La Communauté de communes Marche Occitane – Val d’Anglin représentée par son Président Monsieur Philippe GOURLAY habilité à signer par délégation en date du 08/12/2025

Ci-après dénommée le « BAILLEUR »

Et :

Et la société **Asformia TIC**, dont le siège social est fixé ZA La Boussinière, 1 Rue de l’Innovation 36170 Saint-Benoît-du-Sault ; immatriculée au RCS de Châteauroux sous le numéro 848 750 592.

Représentée par :

Monsieur Benjamin Dumont

Ci-après dénommée le « PRENEUR »

Il a été fait, convenu et arrêté ce qui suit :

Par ces présentes, Monsieur Philippe GOURLAY, en nom et qualité donne à bail à loyer au Preneur, le local professionnel cadastré à la section AE n° : 403 dont la Communauté de communes Marche Occitane – Val d’Anglin est propriétaire.

DESCRIPTION DES LOCAUX

La construction est située sur la zone industrielle ZA La Boussinière, 1 Rue de l’Innovation de la commune de Saint Benoît du Sault.

Les locaux comprennent une surface totale de 335m².

Tel que lesdits locaux existent, s’étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu’il soit nécessaire d’en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 01/01/2026 pour se terminer le 31/12/2034 ;

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce :

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

En cas de congé donné par lettre recommandée, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

Le bailleur aura la même faculté, mais uniquement par acte extrajudiciaire, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du même code, en vue de construire, reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou encore d'y effectuer des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-18 du Code de Commerce, le preneur dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son acceptation, ou saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L.145-58 du code de commerce.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Conformément aux dispositions des articles L.145-8 à L.145-12 du Code de commerce, le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du bailleur dans le délai sus-indiqué, le preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

Il est par ailleurs ici précisé qu'au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

IMMATRICULATION

Le preneur s'oblige à immatriculer son entreprise auprès du registre du commerce et des sociétés et, si nécessaire, à procéder à son inscription au répertoire des métiers, le tout à ses frais.

Il reconnaît avoir été averti des conséquences d'un défaut d'immatriculation sur le renouvellement du présent bail qui peut être refusé sans indemnité d'éviction.

DESTINATION DES LOCAUX

L'immeuble faisant l'objet du présent bail devra servir exclusivement à l'usage lié à l'exploitation de l'établissement : Réparation d'ordinateurs et d'équipements périphériques

Toutefois, conformément à l'article 34 de la loi n° 71/585 du 16 juillet 1971, le locataire pourra adjoindre à l'activité prévue audit bail des activités connexes ou complémentaires. A cet effet, le

preneur devra faire connaître son intention au bailleur, par acte extrajudiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé.

De même, le preneur aura la faculté de demander au bailleur l'autorisation d'exercer, dans les lieux loués, une ou plusieurs activités non prévues au présent bail, à charge par lui de respecter les dispositions et la procédure prévues aux articles 34-1 à 34-8 du décret du 30 septembre 1953, modifié par la loi du 16 juillet 1971 sus énoncée.

Cette demande devra être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire et comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé. Ceci permettra notamment de vérifier préalablement la compatibilité des activités projetées avec les financements obtenus.

La dénonciation se fera par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le tout sans préjudice de ce qui sera exposé au paragraphe ci-après et sans que la présente location puisse excéder une durée de neuf ans, à l'issue de laquelle un nouveau contrat sera établi, le cas échéant entre les soussignés.

ETAT DES LIEUX – INVENTAIRE DES CHARGES ET TRAVAUX

Le preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation.

Etat des lieux – Un état des lieux sera dressé entre les parties, à frais partagés par moitié, dans les huit jours de l'entrée en jouissance du preneur, directement entre les parties, ou par ministère d'huissier.

Un exemplaire de cet état des lieux sera conservé par chacune des parties.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement ou par huissier de justice, en fin de bail, lors de la restitution des locaux.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption établie par l'article 1731 du Code civil.

Inventaire des charges locatives et impôts – Un inventaire détaillé et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances liées au présent bail, précisant leur répartition entre les parties, et établi notamment dans le respect de l'article R.145-35 du Code de commerce, est indiqué aux termes des présentes.

Le bailleur s'engage à adresser chaque année dans le délai réglementaire un état récapitulatif des éléments inventoriés et à informer le preneur de toute charge locative ou impôt nouveau. Cet état doit être communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Par ailleurs, le bailleur est tenu de communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

LOYER

En outre les conditions qui précèdent, le présent bail est consenti et accepté à compter du 01/01/2026 moyennant un loyer mensuel hors taxe fixé à 439.21€ HT (527.05€ TTC). Le loyer est à terme échu et sera payé le premier jour de chaque mois. Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

A noter que la valeur du loyer sera indexée chaque année sur la valeur de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Ce loyer ne comprend pas :

- Les prestations, charges, fournitures énumérées à l'article 36 de la loi du 1^{er} septembre 1948, modifiée.

A toute fins utiles, il est ici précisé que ne peuvent être imputés au locataire les charges et dépenses visées à l'article R.145-35 du Code de commerce. Les parties déclarent à ce sujet que la répartition des charges est conforme à la réglementation en vigueur.

Clause résolutoire - il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le « Preneur » de l'un quelconque de ses engagements stipulé aux présentes comme le non-respect de la clause de destination, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le « Bailleur », le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extrajudiciaire au « Preneur » de régulariser sa situation et contenant déclaration par le « Bailleur » d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Si le « Preneur » refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, le « Preneur » encourrait une astreinte de cinq cents euros (500 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le « Preneur » restera en totalité acquise au « Bailleur » à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le « Preneur » s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le « Bailleur » dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du Bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant l'acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre le « Bailleur » pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- Pour des clauses antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- Pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Les dispositions des articles L 622-14 et L 641-21 du Code de Commerce, complétées par les articles R 622-13 et R 641-21 dudit Code prévoit que le juge commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds

pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le « Bailleur » ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

LIMITATION LEGALE

Il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques du local objet des présentes, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sous réserve de l'application de l'article L.145-38 du Code de commerce.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, à savoir :

Entretien - Réparations – Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, pendant toute la durée du bail, et les rendra, le bailleur n'ayant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil, et les rendra à sa sortie, en bon état de réparations d'après l'état des lieux.

Il supportera toutes 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 de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, les réparations suivantes sans que cette liste soit limitative :

- l'entretien complet de la devanture et des fermetures du local; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les cinq ans, étant précisé que toutes les réparations grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture du local seront à sa charge exclusive.
- L'entretien des tuyaux d'évacuation de quelque nature qu'ils soient, les prises d'air, les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les équipements de ventilation et de climatisation ainsi que des installations électriques et téléphoniques dont il aurait la garde juridique, afin de les rendre en parfait état de fonctionnement. Il paiera sa part du contrat d'entretien, qui pourra être conclu à cet effet par le bailleur avec une entreprise spécialisée. Il assurera personnellement l'entretien normal et régulier de toutes les installations existantes ou qui pourront exister à l'avenir dans l'immeuble, concernant les appareils de

chauffage, d'éclairage, sanitaires, notamment dans les salles d'eau, canalisation, compteurs, chauffe-eau au gaz ou à l'électricité, le tout à ses frais exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur. Il devra également faire réparer ou échanger, exclusivement à ses frais, tous ceux de ces appareils, y compris les installations de chauffage central en ce compris les chaudières, qui seraient détériorés ou inutilisables, pour quelque cause que ce soit, même usure et vétusté.

- L'enlèvement de la neige et du verglas, notamment en prenant les précautions nécessaires pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations, compteur d'eau, de chauffage, de gaz, etc Et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.
- Le ramonage de tous les conduits de fumées desservant les lieux loués, s'ils existent, ce autant de fois qu'il est exigé par les règlements de police et au moins une fois par an, à ses frais et ce même si les conduits en question n'ont pas été utilisés dans l'année.
- Le maintien en bon état les serrureries, menuiseries, revêtement de sol, en évitant les tâches brulures, déchirures, trous et décollements, en en réparant au fur et à mesure les dégradations qui pourraient se produire en cours de bail.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués. Il est de convention expresse entre les parties que le preneur devra signaler immédiatement au bailleur tous incidents, dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, serait à la charge du bailleur afin que les mesures requises soient prises au plus vite pour éviter de lourds dégâts. Tout retard, silence ou négligence du preneur à ce sujet entraînera sa responsabilité pour toute conséquence qui en résultera.

En cas de non réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le bailleur pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de les faire réaliser aux frais exclusifs du preneur.

Transformations - Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle des services de la Communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin.

Le preneur aura également à sa charge tous travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, et notamment avec les normes de sécurité liées à l'activité qu'il se propose d'exercer et ce même si les travaux touchent au gros œuvre et à la toiture.

Changement de distribution - Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement express et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle des services de la Communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin.

Améliorations - Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité. Ils ne pourront être supprimés sans le consentement du bailleur, le preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

Travaux – Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstruction, surélévation et travaux quelconques, même de simples améliorations, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution du loyer, ni interruption du paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée des travaux, même si la durée excédait 21 jours, à la condition toutefois, qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Il ne pourra également demander aucune indemnité, ni aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage et la climatisation.

Le preneur ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme et souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Il devra également supporter de la même manière, tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués et sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur auteur des travaux, les propriétaires voisins, ou quiconque s'il y a lieu, mais en laissant toujours le bailleur hors de cause.

En cas de nécessité de travaux de recherche ou de réparation des fuites de toutes sortes, de fissures dans des conduits de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations, voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, coffrages, décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux affectant les lieux loués.

OCCUPATION - JOUISSANCE

Jouissance des lieux - Le preneur devra jouir des lieux raisonnablement, en respectant la destination qui leur a été donnée et en se conformant au règlement de l'immeuble s'il en existe.

Il devra notamment :

- ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble, ni apporter un trouble de jouissance quelconque ni créer des nuisances aux autres occupants, que ce soit par son fait, par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients.
- Prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et empêcher l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles
- Supporter les charges de la ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, de nettoyage, d'éclairage, d'arrosage et, à ce titre, rembourser au bailleur le montant des charges que ce dernier aurait éventuellement avancées
- Se conformer strictement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires, d'hygiène, de salubrité ou autres, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée ou son commerce dans les locaux loués
- Exercer une surveillance continuelle sur son personnel, s'il en a et veiller à sa bonne tenue
- Ni faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble

De son côté, le bailleur décline toute responsabilité, sauf si les troubles relèvent de sa responsabilité civile, relativement :

- Aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols ou de tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir
- Aux troubles de la jouissance du preneur survenus par la faute de tiers, le preneur devant alors agir directement contre les auteurs de ces troubles sans pouvoir mettre en cause le bailleur

Le bailleur sera également exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Enfin, par dérogation à l'article 1722 du code civil, en cas de destruction de la majeure partie des lieux loués par suite d'incendie ou tout autre événement, le présent bail sera résilié de plein droit, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

Exploitation par le preneur – Le preneur aura l'obligation d'exploiter personnellement son fonds et d'occuper, à ce titre, les locaux objets du présent bail.

Toutes opérations devant mettre en péril l'ensemble de cet engagement est formellement interdite, en dehors des cas de cessions prévu par les dispositions des articles L.145-51 et L.145-16 du Code de commerce et des éventuelles autorisations prévues aux présentes.

Le preneur devra assurer son exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au preneur d'exercer son activité, n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le magasin devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

Droit d'enseigne – Conformément à l'usage, le preneur pourra apposer une enseigne extérieure portant son nom, la nature de son activité ainsi que son sigle, ce sous son entière responsabilité et sauf à se soumettre aux prescriptions administratives en règlement la pose et l'usage.

En outre, le preneur pourra apposer cette enseigne sur des surfaces délimitées en accord avec le bailleur et selon les caractéristiques établies et convenues entre eux, ainsi qu'il résulte de l'accord demeuré annexé aux présentes.

En dehors de cet usage et dudit accord, le preneur pourra installer sur les façades des locaux loués toutes publicités, affiches, écriteaux ou enseignes lumineuses, à la condition d'avoir préalablement et expressément obtenu l'accord du bailleur.

Il en sera de même, pour toutes installations de marquises, tentes, stores, auvents, et autres dispositifs.

Pour leur installation, il devra strictement se conformer aux lois, règlements, ordonnances et prescriptions en vigueur, concernant notamment la voirie, la salubrité, la police et l'inspection du travail.

Le preneur devra en permanence veiller au bon maintien de leur état. Il en sera seul responsable, ainsi que des éventuels dégâts ou accidents qu'elles pourraient occasionner.

Le bailleur, quant à lui, ne pourra en aucun cas être inquiété, de tous actes délictueux nés de ces installations, à quelque degré que ce soit.

Par ailleurs, les éventuelles tolérances de la part du bailleur ne pourront en aucun cas constituer un droit acquis au profit du preneur, en l'absence d'autorisation expresse.

Le preneur, en tant qu'exploitant du support, sera redevable de toutes les taxes en vigueur et devra, à ce titre, effectuer la déclaration annuelle obligatoire en mairie et s'acquitter du paiement de la taxe locale sur les publicités extérieures.

En outre, dans un délai de deux mois, toutes installations nouvelles ou suppressions devront être notifiées à l'administration.

CESSION – SOUS-LOCATION

Cession – le preneur ne pourra dans un aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni aliéner en tout ou partie les locaux loués sous quelque forme que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise.

Interdiction de sous-location – Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte sous-louer tout ou partie des locaux loués, même à titre gratuit, et quelle qu'en soit la forme. Toute sous-location, même partielle, est strictement interdite.

Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou apport partiel d'actif – Le bailleur, en cas de fusion ou de scission d'une société, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société ou en cas d'apport à une société, sera en droit d'exiger un engagement direct de la société issue de la fusion, désignée par le contrat de scission, bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou du bénéficiaire de l'apport pour l'exécution de l'ensemble des obligations et conditions contenues dans le présent bail.

En cas de cession ou d'apport à une société où la responsabilité des associés est limitée, cet engagement pourra consister soit en un engagement solidaire personnel soit en cautionnement de chaque associé.

Le bailleur pourra exercer directement contre la société l'ensemble de ses droits sous peine de résiliation des présentes, ladite société étant, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail en vertu de l'article L.145-16 du Code de commerce.

Solidarité – en cas de cession ou de sous-location du présent droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire ou sous-locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et des conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

En cas de cession, cet engagement du preneur est limité à trois ans à compter de la cession dudit bail, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du code de commerce.

Dans les autres cas, cet engagement s'appliquera pendant toute la durée contractuelle du bail et celle de son renouvellement, à l'exclusion des renouvellements ultérieurs, et continuera de

pourvoir être invoqué pendant la période de reconduction tacite du bail et, dans le cas de congé ou de résiliation du bail, jusqu'à complète libération des lieux par le locataire en place.

En cas de cession, le bailleur est tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par lui, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code de commerce.

De façon générale, le bailleur s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident.

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ces obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

CLAUSES DIVERSES

Garnissement – Le preneur garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

Visite des lieux – Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état ou procéder à l'exécution de travaux, quand le bailleur le jugera à propos, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Il devra également laisser visiter les lieux loués aux personnes intéressées, quatre heures par jour ouvrable, pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent.

En cas de mise en vente ou de relocation des lieux loués, le preneur devra laisser apposer sur la façade tout élément permettant d'indiquer que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro, numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Restitution des locaux et remise des clés – Lorsque le preneur sera tenu de libérer les lieux, pour quelque raison que ce soit, la restitution des locaux ne sera effective qu'à compter du jour de la remise de l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur.

Le preneur rendra l'ensemble des clés le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit et répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Lors de l'état des lieux de sortie, le preneur devra justifier auprès du bailleur du règlement de tous les loyers, charges et impôts lui incombant par tout moyen qu'il conviendra. Il s'engage par ailleurs à rendre les locaux en parfait état d'entretien et de propreté et si l'état des lieux révèle des réparations locatives à sa charge, il devra alors régler au bailleur sans délai le montant nécessaire aux réparations.

Tolérance – Aucune tolérance au sujet des conditions des présentes et des usages, de la part du bailleur, qu'elle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation, modification ou suppression aux conditions, usages et obligations qui lui incombent en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

Changement de situation, d'état ou de statut juridique du preneur – Le preneur s'engage à notifier au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification d'état-civil ou de structure juridique (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant) le concernant, qu'il soit personne physique ou morale, survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement.

Impôt et taxes divers – Le preneur acquittera ses impôts personnels et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et ceux dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il est ici rappelé que, conformément à la liste et la répartition arrêtées aux termes de l'inventaire demeuré annexé aux présentes et ci-dessus visé, le preneur remboursera au bailleur les taxes et impôts qui lui sont imputables.

A ce sujet, il est ici précisé qu'aux termes de l'article R.145-35 du code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire des impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local.

Toutefois, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement lui sont imputés.

Le remboursement interviendra auprès du bailleur annuellement.

Assurance exploitation – Le preneur devra faire assurer à compter de la date d'entrée en jouissance et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

Il devra adresser au bailleur, dans le mois de son entrée en jouissance, une attestation détaillée émanant de la compagnie d'assurance décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée. En cours du bail, il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition.

Le preneur devra déclarer sans délai à son propre assureur d'une part, et au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués, qu'elle qu'en soit l'importance et même s'il en résulte aucun dégât apparent.

Par ailleurs, en cas de sous-location autorisée, ou de gérance libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le bailleur.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le bailleur, soit pour des tiers, des surcharges d'assurances, le preneur serait tenu d'indemniser le bailleur du montant de ces surcharges et de le garantir contre toute réclamations des tiers.

Cas fortuits – Force majeure - Si, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être détruit ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité du bailleur. Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle 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 du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement express et par écrit du bailleur.

Expropriation – Le présent bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique

Dégâts causés par les tiers – le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués par des troubles, émeutes, grèves ou guerre civile.

Sécurité incendie – Le preneur s'engage à respecter l'ensemble des normes de sécurité incendie applicables. Il lui appartient de fournir, à ses frais, les extincteurs et équipements de lutte contre l'incendie adaptés à l'usage qu'il fait des locaux, notamment en cas de stockage de produits inflammables, d'hydrocarbures, de stockages en hauteur nécessitant l'installation d'équipements spécifiques ou de tout autre type de stockage nécessitant un dispositif spécifique. Le preneur devra également assurer leur entretien et leur contrôle selon la fréquence imposée par la législation en vigueur.

Stockage et conformité réglementaire – Le preneur s'engage à respecter toutes les réglementations applicables au stockage de ses produits, notamment les ICPE et les produits dangereux. Il assume seul la responsabilité civile et pénale de tout manquement ou incident lié à ses stocks.

Le bailleur pourra demander la communication des documents attestant de la conformité des stocks, sans pour autant être tenu de contrôler ou surveiller le stockage.

Vérification de l'installation électrique – Le preneur fera procéder, à ses frais, à la vérification annuelle de l'installation électrique et transmettra au bailleur l'attestation correspondante.

Réglementation sur l'amiante – Le preneur est informé que le bailleur n'a pas réalisé de diagnostic amiante pour les locaux loués. Le preneur déclare en avoir été informé et assume la connaissance des risques éventuels.

Termites – le bailleur déclare qu'à ce jour l'immeuble objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance et de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Etablissement recevant du public - La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, ...).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnements automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Le « Preneur » déclare être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes :

- Tenir un registre de sécurité
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Les parties entendent assujettir les présentes à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement.

ENREGISTREMENT - TIMBRES

En application de l'article 1040 du Code Général des Impôts, le présent contrat est dispensé de droit de timbre et la présente location exonérée des taxes d'enregistrement.

Fait à Saint-Benoît-du-Sault, en trois exemplaires
Le 01/01/2026

Le Preneur,

**Le Bailleur
Le Président,
Philippe GOURLAY**

Séance du 8 décembre 2025

Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :

➤ en exercice : 32

➤ présents : 25

➤ votants : 28

Date de la convocation : 28 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le huit décembre, à dix-huit heures trente minutes, les membres du conseil de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin, légalement convoqués, se sont réunis publiquement en la salle 15 de Saint-Benoît-du-Sault sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

Présents : Laurent ALLILAIRE, Michèle BALLET, Damien BARRE, Marcel BOURGOIN, Stéphane CALARD, Christelle CARTOUX, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, David MARDHEL, Guylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Christelle RAOUI, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET.

Pouvoirs : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Paul JEANNEAU à Laurent LAROCHE, Suzanne MARCHAND à Christelle RAOUI.

Absents / Excusés : Laurence HABIB, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET, Frédérique VRIGNAT.

Secrétaire de séance : Jacqueline LAROCHE.

♦♦♦♦♦

Délibération n° 2025-12-08.PS03

Objet : Tarifs de la redevance incitative pour la collecte et le traitement des déchets ménagers

Conformément aux dispositions de la délibération prise le 10 juin 2025 instituant la redevance incitative sur le territoire de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin, le Conseil Communautaire décide à l'unanimité de fixer, pour l'année 2026, les tarifs de cette redevance selon les modalités suivantes :

Modèle de bac	Bac partagé habitat collectif (bailleurs sociaux)	Volume 80 L 1 personne	Volume 120 L 2 personnes	Volume 180 L 3 personnes	Volume 240 L 4, 5 et 6 personnes	Volume 360 L Au-delà de 6 personnes	Volume 660 L professionnel/ collectivité
Abonnement au service	120 €	120 €	120 €	120 €	120 €	120 €	120 €
Forfait		79 €	119 €	179 €	239 €	358 €	657 €
Prix de la levée supplémentaire		6,64 €	9,96 €	14,94 €	19,92 €	29,88 €	54,78 €
Minimum facturation		12 levées/an de 80 litres 199 €	12 levées/an de 120 litres 239 €	12 levées/an de 180 litres 299 €	12 levées/an de 240 litres 359 €	12 levées/an de 360 litres 478 €	12 levées/an de 660 litres 777 €

Prix au litre : 0,083 €

Acte certifié exécutoire le : 19 DEC. 2025
Transmis en Sous-Préfecture le : 9 DEC. 2025
Publication le : 19 DEC. 2025

Le Président,
Philippe GOURLAY

Certifié conforme au registre
Le Président,
Philippe GOURLAY



La Secrétaire de séance
Jacqueline LAROCHE



Signé électroniquement par : Philippe
GOURLAY
Date de signature : 19/12/2025
Qualité : Président