

Séance du 28 octobre 2024

Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :
➤ en exercice : 32
➤ présents : 23
➤ votants : 28
Date de la convocation : 18 octobre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-huit octobre, à dix-neuf heures, les membres du conseil de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin, légalement convoqués, se sont réunis publiquement en la Salle des Fêtes de Bonneuil sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

Présents : Laurent ALLILAIRE, Michèle BALLEZ, Damien BARRÉ, Marcel BOURGOIN, Stéphane CALARD, Robert DIEZ-POMMARES, Philippe GOURLAY, Paul JEANNEAU, 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, Christophe SCHAUER, Corinne SOULAS, Frédérique VRIGNAT.

Pouvoirs : Sabine AVRIL à Frédérique VRIGNAT, Marie-Laure FRISCH à Christelle RAOUI, Suzanne MARCHAND à Laurent LAROCHE, Laurent ROULLET à Marcel BOURGOIN, Jean-Louis TOUZEAU à Jean-Christophe PLANTUREUX.

Absents / Excusés : Christine DEJOIE, Spike GROËN représenté par Christophe SCHAUER, Laurence HABIB, Mathieu MOREAUX, Gilles TOUZET.

Secrétaire de séance : Jacqueline LAROCHE.

◆◆◆◆◆

Délibération n° 2024-10-28.01

Objet : Validation du programme 2025 des travaux d'entretien de la voirie communautaire

Monsieur le Président présente au Conseil Communautaire le programme 2025 des travaux d'entretien de la voirie communautaire, qui a été validé le 21 octobre 2024 par la Commission « voirie, éclairage public et travaux ».

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

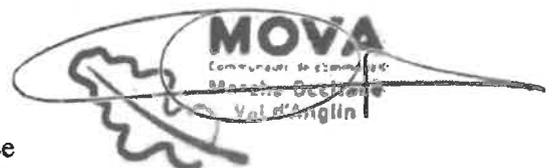
- **arrête** le programme 2025 des travaux d'entretien de la voirie communautaire, comme annexé, pour un montant de 777 419,26 € HT soit 932 903,11 € TTC.
- **dit que** les crédits nécessaires seront inscrits au Budget Principal 2025 en section de fonctionnement,
- **et autorise** Monsieur le Président à signer tous les documents nécessaires à la réalisation de ces travaux.

Acte certifié exécutoire le : 31 OCT. 2024
Transmis en Sous-Préfecture le : 31 OCT. 2024
Publication le : 31 OCT. 2024
Le Président,
Philippe GOURLAY



La Secrétaire de séance
Jacqueline LAROCHE

Certifié conforme au registre
Le Président,
Philippe GOURLAY



Signé par : Philippe GOURLAY
Date : 31/10/2024
Qualité : Président

Communauté de Communes Marche Occitane – Val d’Anglin**Détail travaux de voirie 2025**

Commune	Voie
Chaillac	VC 3
Chalais	VC 15 et VC 19
La Châtre l’Anglin	VC 7u - VC 10s1 et s2
Lignac	VC 22 - VC 33 et VC 40
Mouhet	VC 120s1 - VC 102s2 et VC 120
Parnac	VC 104 et VC 109
Prissac	VC 6a - VC 6b - VC 6d et VC 6s2
Roussines	VC 7s2 - VC 7 s6 - VC 112 s3 et VC 7 s4
Saint-Hilaire-Sur-Benaize	VC 2
Saint-Gilles	VC 104 et VC 105
Tilly	VC 8b

Séance du 28 octobre 2024

Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :
➤ en exercice : 32
➤ présents : 24
➤ votants : 29
Date de la convocation : 18 octobre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-huit octobre, à dix-neuf heures, les membres du conseil de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin, légalement convoqués, se sont réunis publiquement en la Salle des Fêtes de Bonneuil sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

Présents : Laurent ALLILAIRE, Michèle BALLEZ, Damien BARRÉ, Marcel BOURGOIN, Stéphane CALARD, Robert DIEZ-POMMARES, Philippe GOURLAY, Paul JEANNEAU, 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, Christophe SCHAUER, Corinne SOULAS, Gilles TOUZET, Frédérique VRIGNAT.

Pouvoirs : Sabine AVRIL à Frédérique VRIGNAT, Marie-Laure FRISCH à Christelle RAOUI, Suzanne MARCHAND à Laurent LAROCHE, Laurent ROULLET à Marcel BOURGOIN, Jean-Louis TOUZEAU à Jean-Christophe PLANTUREUX.

Absents / Excusés : Christine DEJOIE, Spike GROËN représenté par Christophe SCHAUER, Laurence HABIB, Mathieu MOREAUX.

Secrétaire de séance : Jacqueline LAROCHE.

◆◆◆◆◆

Délibération n° 2024-10-28.02

Objet : F.A.R. voirie 2025 – approbation du plan de financement

Monsieur le Président informe le Conseil Communautaire que dans le cadre de la réalisation du programme des travaux de voirie 2025, il convient d'approuver le plan de financement et de solliciter une subvention d'un montant de 233 225,77 € auprès du Conseil Départemental de l'Indre au titre du Fonds d'Action Rurale 2025.

DEPENSES	Montant HT	RECETTES	Montant
Travaux de voirie	777 419,26 €	Conseil Départemental Fonds propres CdC	233 225,77 € 544 193,49 €
TOTAL	777 419,26 €	TOTAL	777 419,26 €

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

- approuve la réalisation du programme des travaux de voirie 2025, et le plan de financement tel que présenté,
- et autorise Monsieur le Président à solliciter une subvention auprès du Conseil Départemental de l'Indre au titre du Fonds d'Action Rurale 2025 et à signer tout document relatif à ce dossier.

Acte certifié exécutoire le : 31 OCT. 2024
Transmis en Sous-Préfecture le : 31 OCT. 2024
Publication le : 31 OCT. 2024
Le Président,
Philippe GOURLAY

Certifié conforme au registre
Le Président,
Philippe GOURLAY



La Secrétaire de séance
Jacqueline LAROCHE

Certifié conforme au registre
Le Président,
Philippe GOURLAY

Signé par : Philippe GOURLAY
Date : 31/10/2024
Qualité : Président

Séance du 28 octobre 2024

Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :

➤ en exercice : 32

➤ présents : 24

➤ votants : 29

Date de la convocation : 18 octobre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-huit octobre, à dix-neuf heures, les membres du conseil de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin, légalement convoqués, se sont réunis publiquement en la Salle des Fêtes de Bonneuil sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

Présents : Laurent ALLILAIRE, Michèle BALLEET, Damien BARRÉ, Marcel BOURGOIN, Stéphane CALARD, Robert DIEZ-POMMARES, Philippe GOURLAY, Paul JEANNEAU, 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, Christophe SCHAUER, Corinne SOULAS, Gilles TOUZET, Frédérique VRIGNAT.

Pouvoirs : Sabine AVRIL à Frédérique VRIGNAT, Marie-Laure FRISCH à Christelle RAOUI, Suzanne MARCHAND à Laurent LAROCHE, Laurent ROULLET à Marcel BOURGOIN, Jean-Louis TOUZEAU à Jean-Christophe PLANTUREUX.

Absents / Excusés : Christine DEJOIE, Spike GROËN représenté par Christophe SCHAUER, Laurence HABIB, Mathieu MOREAUX.

Secrétaire de séance : Jacqueline LAROCHE.

◆◆◆◆◆

Délibération n° 2024-10-28.03

Objet : Révision des loyers des casiers automatiques du magasin de Saint-Hilaire-Sur-Benaize

Monsieur le Président rappelle au Conseil Communautaire que dans le cadre du projet « Producteurs près de chez vous », la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin (MOVA) a installé dans le bâtiment du jardin près de l'aire de camping-car de Saint-Hilaire-sur-Benaize, 66 casiers automatiques permettant la vente de produits alimentaires.

La Communauté de Communes attribue un nombre défini de casiers réfrigérés ou non à différents producteurs locaux, qui en assurent le remplissage régulier et la description sur le site internet de vente.

La consultation du contenu des casiers et l'ouverture se font à travers le site internet visité à partir d'une tablette tactile. Le paiement se fait via un terminal de paiement par carte bancaire. Chaque achat du contenu d'un casier génère automatiquement un paiement directement crédité sur le compte bancaire du producteur du casier concerné.

Actuellement, le prix d'un casier sec s'élève à 2,40 € TTC et pour un casier frais 7,20 € TTC.

La gestion des casiers automatiques a été confiée à la Société MyEasyWay, qui a vendu et installé les casiers.

Un bilan sur une année d'exploitation a été réalisé. Malgré une bonne fréquentation des casiers, les producteurs locaux ont fait remarquer que les loyers des casiers secs et frais étaient trop élevés.

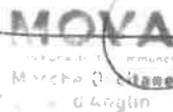
La commission développement économique, lors de sa réunion du 1^{er} octobre 2024, a étudié tous les points négatifs soulevés par les producteurs locaux et notamment celui des loyers. Elle propose donc au Conseil Communautaire que le calcul des loyers soit un pourcentage du chiffre d'affaires et non plus un prix fixe.

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

- **Approuve** la proposition de la commission développement économique concernant le calcul des loyers en pourcentage du chiffre d'affaires,
- **Valide** la mise en place d'une commission de 10% du chiffre d'affaires pour les producteurs utilisant les casiers secs et de 12% du chiffre d'affaires pour les casiers frais, à compter du 1^{er} novembre 2024,
- **Et autorise** Monsieur le Président à signer toutes les pièces relatives à ce dossier et à procéder à la modification du règlement intérieur du magasin automatique de Saint-Hilaire-sur-Benaize notamment l'article 3 – location des casiers automatiques.

Acte certifié exécutoire le : 27 NOV. 2024
Transmis en Sous-Préfecture le : 27 NOV. 2024
Publication le : 27 NOV. 2024
Le Président,
Philippe GOURLAY

Certifié conforme au registre
Le Président,
Philippe GOURLAY



La Secrétaire de séance
Jacqueline LAROCHE

Séance du 28 octobre 2024

Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :
➤ en exercice : 32
➤ présents : 24
➤ votants : 29
Date de la convocation : 18 octobre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-huit octobre, à dix-neuf heures, les membres du conseil de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin, légalement convoqués, se sont réunis publiquement en la Salle des Fêtes de Bonneuil sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

Présents : Laurent ALLILAIRE, Michèle BALLEZ, Damien BARRÉ, Marcel BOURGOIN, Stéphane CALARD, Robert DIEZ-POMMARES, Philippe GOURLAY, Paul JEANNEAU, 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, Christophe SCHAUER, Corinne SOULAS, Gilles TOUZET, Frédérique VRIGNAT.

Pouvoirs : Sabine AVRIL à Frédérique VRIGNAT, Marie-Laure FRISCH à Christelle RAOUI, Suzanne MARCHAND à Laurent LAROCHE, Laurent ROULLET à Marcel BOURGOIN, Jean-Louis TOUZEAU à Jean-Christophe PLANTUREUX.

Absents / Excusés : Christine DEJOIE, Spike GROËN représenté par Christophe SCHAUER, Laurence HABIB, Mathieu MOREAUX.

Secrétaire de séance : Jacqueline LAROCHE.

◆◆◆◆◆

Délibération n° 2024-10-28.04

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 les parcelles AE 318 et 319 de la Zone Artisanale « B » de Saint-Benoît-du-Sault, d'une superficie de 877 m². Le projet est de créer une partie magasin dans le bâtiment et le stockage dans l'entrepôt.

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 1 315,50 € HT soit 1 578,60 € 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 : 08 NOV. 2024
Transmis en Sous-Préfecture le : 08 NOV. 2024
Publication le : 08 NOV. 2024
Le Président,
Philippe GOURLAY

Certifié conforme au registre
Le Président,
Philippe GOURLAY



La Secrétaire de séance
Jacqueline LAROCHE



Signé par : Philippe GOURLAY
Date : 08/11/2024
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 28/10/2024

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, ès nom et qualité donne à bail à loyer au Preneur, le local professionnel cadastré à la section AE 318, 319 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 877 m² :

- Magasin : 176 m²
- Locaux sociaux (cuisine, sanitaires, ...) : 24 m²
- Entrepôt : 677 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 01/11/2024 pour se terminer le 31/10/2033.

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 de 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.

SLOW

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 01/11/2024, moyennant un loyer mensuel hors taxe fixé à 1.50€ HT du m² soit 1 315.50€ HT (1 578.60€ 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 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.

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 entraîne 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 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.

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 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, 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 -----

Le Preneur,

Sébastien BEGON

Benjamin MAILLOCHAUD

Le Bailleur

Le Président,

Philippe GOURLAY

Séance du 28 octobre 2024

Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :

▷ en exercice : 32

▷ présents : 24

▷ votants : 29

Date de la convocation : 18 octobre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-huit octobre, à dix-neuf heures, les membres du conseil de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin, légalement convoqués, se sont réunis publiquement en la Salle des Fêtes de Bonneuil sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

Présents : Laurent ALLILAIRE, Michèle BALLET, Damien BARRÉ, Marcel BOURGOIN, Stéphane CALARD, Robert DIEZ-POMMARES, Philippe GOURLAY, Paul JEANNEAU, 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, Christophe SCHAUER, Corinne SOULAS, Gilles TOUZET, Frédérique VRIGNAT.

Pouvoirs : Sabine AVRIL à Frédérique VRIGNAT, Marie-Laure FRISCH à Christelle RAOUI, Suzanne MARCHAND à Laurent LAROCHE, Laurent ROULLET à Marcel BOURGOIN, Jean-Louis TOUZEAU à Jean-Christophe PLANTUREUX.

Absents / Excusés : Christine DEJOIE, Spike GROËN représenté par Christophe SCHAUER, Laurence HABIB, Mathieu MOREAUX.

Secrétaire de séance : Jacqueline LAROCHE.

◆◆◆◆◆

Délibération n° 2024-10-28.05

Objet : *Projet Artistique et Culturel de Territoire 2025*

Monsieur le Président rappelle aux membres du Conseil Communautaire que la Région Centre-Val de Loire a mis en place une politique d'aménagement culturel du territoire, les « Projets Artistiques et Culturels de Territoire » (P.A.C.T.). Le cadre d'intervention de ce dispositif a été de nouveau présenté.

Pour 2025, la Communauté de Communes a pour objectif :

- de définir un programme d'actions regroupant tous les domaines que ce soit du théâtre, de la musique, des arts plastiques, du cinéma, de la photographie ;
- de répartir ce programme sur l'année et sur le territoire de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin;
- de répondre au besoin d'activités culturelles des populations du territoire en passant du plus petit au plus grand ;
- à travers les actions retenues, de renforcer l'image du patrimoine du territoire en montrant les paysages, l'environnement et le cadre de vie rural, qui sont les racines du plus grand nombre des habitants du territoire ;
- d'accueillir de nouveaux intervenants pour leur permettre un rayonnement plus important, afin de présenter leur travail à un public plus large, d'élargir leur audience et de toucher les plus jeunes pour un partage intergénérationnel.

Considérant l'intérêt de ce dispositif, la Communauté de Communes présente pour l'année 2025, auprès de la Région Centre-Val de Loire, un dossier de demande de subvention répondant à l'ensemble de ces critères.

Le détail de la programmation culturelle qui a été arrêtée par la commission culture et patrimoine figure dans le tableau ci-annexé.

Le Conseil Communautaire,

Vu les demandes sollicitées par différentes structures, en vue de l'intégration de leur manifestation culturelle dans le PACT 2025,

Considérant, après analyse, que lesdites demandes permettent d'établir une programmation d'ensemble pluridisciplinaire conforme au cadre d'intervention de la Région Centre-Val de Loire,

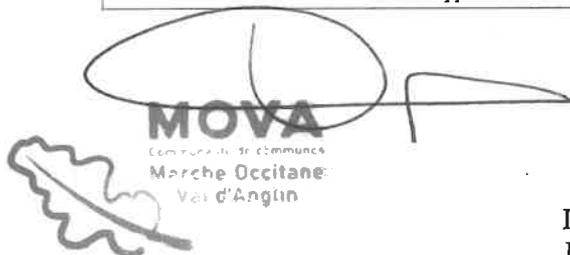
Décide, à l'unanimité,

- **d'adopter** la programmation prévisionnelle figurant en annexe, sachant que des modifications à la marge pourront intervenir en cours d'exercice,
- **d'autoriser** Monsieur le Président à solliciter auprès de la Région Centre-Val de Loire, une subvention de 38 961 € au titre des projets artistiques et culturels de territoire, à répartir entre les structures intervenantes, en fonction de leur budget artistique,
- **et d'autoriser** Monsieur le Président à signer tout document afférent à ce dossier.

Acte certifié exécutoire le : 08 NOV. 2024
Transmis en Sous-Préfecture le : 08 NOV. 2024
Publication le : 08 NOV. 2024
Le Président,
Philippe GOURLAY

Certifié conforme au registre

Le Président,
Philippe GOURLAY



La Secrétaire de séance
Jacqueline LAROCHE

PACT 2025 / PROGRAMMATION CULTURELLE

Structure porteuse	Manifestation	Budget artistique prévisionnel	Subvention PACT sollicitée	OU pourcentage de l'enveloppe PACT attribuée	Subvention CDC MOVA accordée
Association Festiv'en Marche	La chanson belle et rebelle (11 ^{ème} édition)	29 120,00 €	9 350,00 €	23,94 %	8 500,00 €
Guillaume BELOEIL	Rencontres photographiques	33 821,00 €	5 500,00 €	14,08 %	5 000,00 €
Association Les Petites Heures de Compostelle	Petites heures de Compostelle	15 100,00 €	3 036,00 €	7,77 %	2 760,00 €
Association Le Temps Suspendu	Le temps suspendu	50 130,00 €	12 925,00 €	33,09 %	11 750,00 €
Association Culturelle du Prieuré de Saint-Benoît-du-Sault	Résidences d'artiste	23 213,00 €	7 150,00 €	18,30 %	6 500,00 €
CDC Marche Occitane – Val d'Anglin	Ciné de campagne – tournage	3 500,00 €	1 000,00 €	2,82 %	2 500,00 €

Envoyé en préfecture le 27/11/2024

Reçu en préfecture le 27/11/2024

Publié le 08 NOV. 2024

ID : 036-200035137-20241028-2024102805-DE