

## Séance du 29 janvier 2024

### Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :  
➤ en exercice : 32  
➤ présents : 23  
➤ votants : 29  
Date de la convocation : 19 janvier 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-neuf janvier, 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 Gaston Chéreau de Prissac, sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

**Présents** : Laurent ALLILAIRE, Damien BARRÉ, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Paul JEANNEAU, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, Suzanne MARCHAND, David MARDHEL, Gylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET, Frédérique VRIGNAT.

**Pouvoirs** : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Michèle BALLET à Gilbert PIPEREAU, Marcel BOURGOIN à Philippe GOURLAY, Stéphane CALARD à Corinne SOULAS, Laurence HABIB à Damien BARRÉ, Christelle RAOUI à David MARDHEL.

**Absents / Excusés** : Robert DIEZ-POMMARES, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET.

**Secrétaire de séance** : Jacqueline LAROCHE.

\*\*\*\*\*

### Délibération n° 2024-01-29.01

**Objet** : Convention de mandat – Travaux sur ouvrage d'art Commune de Coulonges-Les-Hérolles

Après lecture de la convention, le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide à l'**unanimité**, d'approuver ladite convention ci-annexée.

Et **autorise** Monsieur le Président à signer la convention de mandat 2023 pour les travaux sur ouvrage d'art avec la Commune de Coulonges-Les-Hérolles (86).

Acte certifié exécutoire le : 1<sup>er</sup> FEV. 2024  
Transmis en Sous-Préfecture le : 1<sup>er</sup> FEV. 2024  
Publication le : 1<sup>er</sup> FEV. 2024  
Le Président,  
Philippe GOURLAY

  
MOVA  
Marche Occitane  
Val d'Anglin

Certifié conforme au registre

Le Président,  
Philippe GOURLAY

  
MOVA  
Marche Occitane  
Val d'Anglin

La Secrétaire de séance  
Jacqueline LAROCHE



**CONVENTION DE MANDAT 2023  
TRAVAUX SUR OUVRAGE D'ART  
COMMUNES DE COULONGES-LES-HEROLLES**

**ENTRE**

La Communauté de Communes Marche Occitane- Val d'Anglin, représenté par Philippe GOURLAY, Président, ci-après dénommée « La Communauté de Communes » ou le « Mandataire »,

ET

La Commune de Coulonges-les-Hérolles, représentée par Jean-Charles VARESCON, Maire, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, ci-après dénommé « La Commune » ou le « Mandant »,

**IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIVIT**

**PRÉAMBULE :**

Dans le cadre des travaux sur ouvrages d'art, les travaux suivants ont été programmés :

- réfection du pont situé sur la voie communale 19 menant à Thélisset

Compte tenu des compétences en matière de voirie de la Commune d'une part, et de la Communauté de Communes Marche Occitane-Val d'Anglin d'autre part, ce projet est passé sous Maîtrise d'Ouvrage de la Communauté de Communes. Il est entendu que le financement de cette opération s'effectuera de la manière suivante :

- 50 % de la somme totale des travaux à charge de la CDC
- 50 % de la somme totale étant à charge de la commune de Coulonges-les-Hérolles

Aussi, et ce pour une question de cohérence de l'aménagement et la bonne exécution des travaux, a-t-il été décidé le principe d'une intervention sous maîtrise d'ouvrage unique de la Communauté de Communes Marche Occitane- Val d'Anglin et de la passation d'une convention de mandat entre la Commune et la Communauté de Communes ayant pour objet de confier à cette dernière le soin de réaliser au nom et pour le compte des Communes la partie d'ouvrage relevant de la compétence communale.

**ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de confier au mandataire qui l'accepte le soin de réaliser au nom et pour le compte de la commune de Coulonges-les-Hérolles, la réalisation des prestations liées aux travaux d'aménagement citées précédemment.

La Communauté de Communes Marche Occitane- Val d'Anglin devra y procéder au nom et pour le compte de la Commune, conformément aux études et projets qui ont reçu son agrément.

La mission ainsi confiée sera exécutée dans les conditions définies aux articles ci-après.

**ARTICLE 2 – ETENDUE DES POUVOIRS ET NATURE DE LA MISSION**

La Commune confère à la Communauté de Communes pour l'exécution de sa mission, les missions les plus étendues, notamment dans les domaines technique, administratif, financier et comptable. Cette énumération n'est pas limitative, et tous pouvoirs sont donnés à la Communauté de Communes pour la réalisation des missions confiées dans les conditions du présent contrat.

Toutefois, aucune modification du programme, susceptible d'avoir des répercussions sur le coût, le délai de réalisation et l'aspect fonctionnel du projet, ne peut intervenir avant d'avoir fait l'objet d'un avenant préalablement signé dans les mêmes formes que la convention.

#### ARTICLE 3 – PERSONNE HABILITEE A ENGAGER LE MANDATAIRE

Pour l'exécution des missions confiées au mandataire, celui-ci sera représenté par M. le Président de la Communauté de Communes, qui sera seule habilitée à engager la responsabilité du mandataire pour l'exécution de la présente convention.

Dans tous les actes et contrats passés par le mandataire, celui-ci devra systématiquement indiquer qu'il agit au nom et pour le compte du maître d'ouvrage.

#### ARTICLE 4 – DUREE

Le présent mandat de réalisation prendra fin à l'achèvement de la mission technique de la Communauté de Communes, fixée comme il est dit à l'article 19 ci-après, c'est-à-dire à la réception des ouvrages si celle-ci est prononcée sans réserve du mandant ou à la levée de ces dernières s'il y en a.

Après cette date toutefois, la Communauté de Communes aura qualité pour effectuer toutes les démarches, administratives et financières, nécessaires à la clôture de l'opération.

Le présent contrat pourra toutefois être résilié dans les conditions prévues à l'article 24 ci-après.

#### ARTICLE 5 – TERRAIN

La Commune est propriétaire des terrains sur lequel doit être réalisé l'aménagement.

#### ARTICLE 6 – PROGRAMME

6.1. Le programme de l'opération a été défini par la Communauté de Communes.

Aucune modification de ce programme, susceptible d'avoir des répercussions sur le coût, le délai de réalisation et l'aspect fonctionnel du projet, ne peut intervenir avant d'avoir fait l'objet d'un avenant préalablement signé dans les mêmes formes que la convention.

Tout dépassement de l'enveloppe financière devra faire l'objet d'un avenant préalablement signé par les parties dans les mêmes formes que la convention.

#### ARTICLE 7 – MISSIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Les missions de la Communauté de Communes sont les suivantes :

- Faire réaliser le projet conformément au devis signé,
- Réceptionner les travaux,
- Financer l'ensemble de la prestation et faire l'appel à cotisation aux communes pour leur part de prestation définie selon le préambule de la présente convention.

#### ARTICLE 8 – CONTRÔLE PAR LE MANDANT

8.1 Le Mandant participe au groupe de suivi qui est constitué en vue de suivre et d'aider le Mandataire à valider les différentes phases clés des études de la réalisation de l'aménagement.

8.2 Le Mandant et, le cas échéant, les services de contrôle, pourront suivre les chantiers et y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne pourront présenter leurs observations qu'à la Communauté de Communes et non directement aux entrepreneurs.

La Communauté de Communes ne pourra apporter de modifications aux ouvrages et installations que selon les dispositions prévues à l'article 2.

8.3 Le Mandant aura le droit de faire procéder à toutes vérifications qu'il jugera utiles pour s'assurer que les clauses de la présente convention sont régulièrement observées et que ses intérêts sont sauvegardés.

8.4 Les modalités de contrôle exercé sur la Communauté de Communes mandataire sont détaillées aux articles 19 et 20 de la présente convention. Ce contrôle s'exercera à toutes les phases de l'opération.

#### ARTICLE 9 – REALISATION DES TRAVAUX

Les entreprises titulaires des marchés, représentées par les personnes désignées dans les marchés, réaliseront les travaux.

#### ARTICLE 10 – RECEPTION DES TRAVAUX

10.1 Après achèvement des travaux, il sera proposé par la Communauté de Communes en présence des représentants du Mandant ou ceux-ci dûment convoqués, aux opérations préalables à la réception des ouvrages, contrairement avec les entreprises.

Toutefois, la Communauté de Communes ne pourra notifier aux dites entreprises la décision relative à la réception des ouvrages sans accord préalable du mandant (ou de son représentant) sur le projet de décision.

Celui-ci s'engage à faire part de son accord dans un délai de 15 jours à compter du courrier mentionnant l'intention de réceptionner.

Si la réception intervient avec des réserves, la Communauté de Communes invite le mandant lors de la levée de celle-ci.

10.2 A compter de la réception, le Mandant fera son affaire personnelle de l'entretien des ouvrages relevant de sa compétence.

#### ARTICLE 11 – PROPRIETE DES OUVRAGES – PRISE DE POSSESSION

La Commune deviendra propriétaire des ouvrages et prendra possession des ouvrages dès leur réception ou des différentes réceptions partielles en cas de livraison échelonnée ; elle en aura la garde à compter de ladite réception ou de la prise de possession, même partielle, si celle-ci est antérieure.

#### ARTICLE 12 – DETERMINATION DU COÛT DES OUVRAGES

La répartition du coût des travaux à la charge de chacune des structures est précisée dans le préambule.

Un appel à cotisation sera effectué par la Communauté de Communes lorsque l'ensemble de l'opération aura été facturé.

Il sera fourni une copie de l'ensemble des factures concernant l'opération.

Le décompte définitif des prestations sera déterminé en tenant compte de toutes les dépenses constatées pour leur exécution.

Ces dépenses comprennent :

1. Le coût de construction des ouvrages prévus au programme (y compris les fondations), les travaux de V.R.D. et les aménagements qui en sont l'accessoire.

2. Les révisions de prix.

3. Et, en général, les dépenses de toute nature se rattachant à l'exécution de l'ouvrage et aux opérations annexes nécessaires à sa réalisation, notamment : sondages, plans topographiques, arpentage, bornage, les frais d'instance, indemnités ou charges de toute nature, que la Communauté de Communes aurait supportée et qui ne résulterait pas de sa faute.

#### ARTICLE 13 – REMUNERATION DE LA COMMUNE

La Communauté de Communes assurera gratuitement l'ensemble des prestations confiées par le Mandant.

#### ARTICLE 14 – FINANCEMENT

Les Communes et la Communauté de Communes s'engagent à affecter les crédits nécessaires au financement de l'opération dans la limite de l'enveloppe financière prévue sur la ligne budgétaire.

#### ARTICLE 15 – ASSURANCES

Le Mandant souscrira s'il est nécessaire une assurance pour la construction de l'aménagement.

#### ARTICLE 16 – CONSTATATION DE L'ACHÈVEMENT DES MISSIONS

16.1 Lorsque la réception des travaux intervient sans réserve, l'accord du Mandant, préalable à la réception, vaut constatation de l'achèvement de la mission de la Communauté de Communes pour les travaux reçus.

Lorsque la réception des travaux intervient avec des réserves, la Communauté de Communes notifiera au Mandant, le procès-verbal de levée desdites réserves. Dans le mois, le Mandant notifiera à la Communauté de Communes la constatation de l'achèvement de sa mission au jour du procès-verbal. Cette constatation sera réputée acquise à défaut de réponse du Mandant dans ce délai.

#### ARTICLE 17 – PASSATION DES MARCHES

17.1 Tous les marchés seront passés conformément aux dispositions du Code des Marchés Publics applicables aux Collectivités locales et seront soumis aux contrôles prévus par ledit Code.

La Communauté de Communes procédera au nom et pour le compte des Communes à la signature des marchés et contrats après avis du Mandant sur le choix de chaque co-contractant, tant pour les marchés passés sur appel d'offre que pour les marchés sans formalité préalable, ainsi que pour tous les autres contrats.

#### ARTICLE 18 – CONTRÔLE TECHNIQUE PAR LE MANDANT

Le Mandant sera étroitement tenu informé sur les conditions de déroulement de la mission ; il pourra se faire remettre tout document et présenter à la Communauté de Communes toute observation.

#### ARTICLE 19 – CONTRÔLE COMPTABLE ET FINANCIER : BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS, REDDITION DES COMPTES

Ainsi qu'il est dit à l'article 14, les 2 structures prévoient à leur budget les crédits nécessaires et accompagneront toute demande de paiement.

Pendant toute la durée de la convention, le mandataire veille à ce que le mandant soit destinataire des compte-rendu de réunions de chantier et à lui soumettre toutes propositions concernant d'éventuelles décisions à prendre pour permettre la poursuite de l'opération dans de bonnes conditions.

Le mandant doit faire connaître son accord ou ses observations dans le délai de dix jours après réception du compte rendu ainsi défini. A défaut, le mandant est réputé avoir accepté les éléments du dossier remis par le mandataire. Toutefois, si l'une des constatations ou des propositions du mandataire conduit à remettre en cause le programme ou l'enveloppe financière annexés à la présente convention, le mandataire ne peut se prévaloir d'un accord tacite du maître de l'ouvrage et doit donc obtenir l'accord express de celui-ci et la passation d'un avenant.

#### ARTICLE 20 – RESILIATION

1. Si, par suite de faute(s) de sa part, le mandataire ne respecte pas ses obligations, et après mise en demeure restée infructueuse au bout d'un mois, le mandant peut résilier la présente convention.

2. Si, par suite de faute(s) de sa part, le mandant ne respecte pas ses obligations, le mandataire, après mise en demeure restée infructueuse, peut résilier la présente convention.

3. Dans le cas de non obtention des autorisations administratives pour une cause autre que la faute du mandataire, la résiliation peut intervenir de l'une ou l'autre des parties.

4. Dans les trois cas qui précèdent, la résiliation ne peut prendre effet qu'un mois après notification de la décision de résiliation. Il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par le mandataire et des travaux réalisés. Le constat contradictoire fait l'objet d'un procès-verbal qui précise en outre les mesures conservatoires que le mandataire doit prendre pour assurer la conservation et la sécurité des prestations et travaux exécutés. Il indique enfin le délai dans lequel le mandataire doit remettre l'ensemble des dossiers au mandant.

#### ARTICLE 21 – PENALITES

La prestation du mandataire s'effectuant à titre gratuit (cf. art. 13), le mandant s'engage à ne pas appliquer de pénalités.

#### ARTICLE 24 – PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat peuvent être utilisés par les deux partis, sous réserve des droits relevant de la propriété artistique ou intellectuelle.

La Communauté de Communes s'engage à ne pas communiquer à des tiers des documents qui pourraient lui être remis au cours de sa mission, sauf accord expresse du Mandant.

Fait à Lignac

En 3 exemplaires originaux,

Le

Le Maire, Jean-Charles VARESCON , pour la Commune de Coulonges-les-Hérolles.  
(date, tampon et signature)

Le Président, Philippe GOURLAY, pour la Communauté de Communes.  
(date, tampon et signature)

## Séance du 29 janvier 2024

### Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :  
➤ en exercice : 32  
➤ présents : 23  
➤ votants : 29  
Date de la convocation : 19 janvier 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-neuf janvier, 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 Gaston Chéreau de Prissac, sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

**Présents :** Laurent ALLILAIRE, Damien BARRÉ, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Paul JEANNEAU, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, Suzanne MARCHAND, David MARDHEL, Gylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET, Frédérique VRIGNAT.

**Pouvoirs :** Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Michèle BALLET à Gilbert PIPEREAU, Marcel BOURGOIN à Philippe GOURLAY, Stéphane CALARD à Corinne SOULAS, Laurence HABIB à Damien BARRÉ, Christelle RAOUI à David MARDHEL.

**Absents / Excusés :** Robert DIEZ-POMMARES, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET.

**Secrétaire de séance :** Jacqueline LAROCHE.

◆◆◆◆◆

### Délibération n° 2024-01-29.02

#### **Objet : Détermination du loyer et validation du bail commercial de la boucherie de Bêlâbre**

Monsieur le Président informe le Conseil Communautaire que les travaux de réhabilitation de la boucherie de Bêlâbre, située 2 Rue Gambetta 36370 Bêlâbre, ont commencé et qu'il y a lieu de déterminer le montant du loyer et de valider le bail commercial pour le locataire souhaitant reprendre l'exploitation de la boucherie.

Le loyer sera applicable à la livraison des travaux.

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

- de **fixer** le loyer de l'ensemble immobilier comprenant la boucherie et le logement de fonction à 500 € HT soit 600 € TTC mensuel, applicable à la livraison des travaux,
- 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 : 19 FEV. 2024  
Transmis en Sous-Préfecture le : 19 FEV. 2024  
Publication le : 19 FEV. 2024  
Le Président,  
Philippe GOURLAY

Certifié conforme au registre

Le Président,

Philippe GOURLAY

Marche Occitane  
Val d'Anglin

MOVA  
Communauté de Communes  
Marche Occitane  
Val d'Anglin

La Secrétaire de séance  
Jacqueline LAROCHE

Signé par : Philippe GOURLAY  
Date : 19/02/2024  
Qualité : Président



## BAIL COMMERCIAL

### Entreprise

« ..... »

Entre :

La Communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin représentée par son Président Monsieur Philippe GOURLAY habilité à signer par délégation en date 29/01/2024  
Ci-après dénommée le « BAILLEUR »

Et :

Et la société ....., dont le siège social est fixé ..... ; immatriculée au RCS de ..... sous le numéro .....

Représentée par :

.....

Ci-après dénommée le « PRENEUR »

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

Par ces présentes, Monsieur ....., ès nom et qualité donne à bail à loyer au Preneur, le local professionnel cadastré à la section AI n° : 0042 dont la Communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin est propriétaire.

### DESCRIPTION DES LOCAUX

La construction est située à 2 Rue Gambetta, 36370 Bêlâbre.

Les locaux comprennent une surface totale de 55.77 m<sup>2</sup> :

- Boutique 31 m<sup>2</sup>
- Chambre froide 7.27 m<sup>2</sup>
- Rangement 2.50 m<sup>2</sup>
- Laboratoire 15 m<sup>2</sup>

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.

Le local commercial comporte un logement de fonction annexé au local qui sera utilisé par le preneur dans le cadre de l'exercice de l'activité commerciale.

Le logement de fonction comprend :

- Cave de 43 m<sup>2</sup> ;
- Rez-de-chaussé de 54.5 m<sup>2</sup> : séjour (cuisine, salon, salle à manger), garage
- 1er étage de 69.2 m<sup>2</sup> : 4 chambres, sanitaires, salle de bain
- 2ème étage de 95 m<sup>2</sup> : espace de stockage
- Un jardin et une dépendance (11.5 m<sup>2</sup>)

Le logement reste accessible indépendamment du local commercial.

Toute cessation de l'activité professionnelle entraîne la libération du logement dans les conditions prévues dans ce présent bail.

#### **DUREE DU BAIL**

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le ..... ; pour se terminer le ..... ;

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 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 RENOUELEMENT**

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 : .....

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

Le présent bail est respectivement consenti et accepté à compter du ....., moyennant un loyer mensuel hors taxe fixé à **500€ HT (600€ 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<sup>er</sup> 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 brûlures, 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

S'LOW

- 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.

SLOW

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 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 entraînerait 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 démolé 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, ...).

S'LO

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 Bélâbre, en trois exemplaires  
Le 00/00/0000

**Le Preneur,**

**Le Bailleur  
Le Président,  
Philippe GOURLAY**

## Séance du 29 janvier 2024

### Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :  
▷ en exercice : 32  
▷ présents : 23  
▷ votants : 29  
Date de la convocation : 19 janvier 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-neuf janvier, 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 Gaston Chéreau de Prissac, sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

**Présents :** Laurent ALLILAIRE, Damien BARRÉ, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Paul JEANNEAU, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, Suzanne MARCHAND, David MARDHEL, Guylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OYAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET, Frédérique VRIGNAT.

**Pouvoirs :** Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Michèle BALLET à Gilbert PIPEREAU, Marcel BOURGOIN à Philippe GOURLAY, Stéphane CALARD à Corinne SOULAS, Laurence HABIB à Damien BARRÉ, Christelle RAOUI à David MARDHEL.

**Absents / Excusés :** Robert DIEZ-POMMARES, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET.

**Secrétaire de séance :** Jacqueline LAROCHE.

\*\*\*\*\*

### Délibération n° 2024-01-29.03

**Objet :** Détermination des loyers et validation des baux commerciaux des nouveaux bâtiments de la ZA de Saint-Benoît-du-Sault

Monsieur le Président informe le Conseil Communautaire que les travaux de construction de deux bâtiments artisanaux, situés sur la Zone Artisanale La Boussinière 36170 Saint-Benoît-du-Sault, vont bientôt commencer et qu'il y a lieu de déterminer le montant du loyer de chaque bâtiment et de valider les baux commerciaux pour les locataires de ces bâtiments. Les loyers seront applicables à la livraison des travaux.

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

- de fixer le loyer du bâtiment n° 1 à 1 093,30 € HT soit 1 311,96 € TTC et du bâtiment n° 2 1 093,30 € HT soit 1 311,96 € TTC, identique même surface, applicable à la livraison des travaux,
- de valider les baux commerciaux ci-annexés,
- et d'autoriser Monsieur le Président à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

Acte certifié exécutoire le : 19/02/2024  
Transmis en Sous-Préfecture le : 19/02/2024  
Publication le : 19/02/2024  
Le Président,  
Philippe GOURLAY

Certifié conforme au registre  
Le Président,  
Philippe GOURLAY



La Secrétaire de séance  
Jacqueline LAROCHE



Signé par : Philippe GOURLAY  
Date : 19/02/2024  
Qualité : Président



## BAIL COMMERCIAL

### Entreprise

« ..... »

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 ....., dont le siège social est fixé ..... ;  
immatriculée au RCS de ..... sous le numéro .....

Représentée par :

.....

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 .. n° : ..... 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 377m<sup>2</sup> :

- Bureaux 28.74m<sup>2</sup>
- Locaux sociaux (cuisine, sanitaires, ...) 29.18m<sup>2</sup>
- Atelier : 305.53m<sup>2</sup>
- Local technique : 2.26m<sup>2</sup>

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 ..... pour se terminer le .....

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 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 : .....

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 ....., moyennant un loyer mensuel hors taxe fixé à 1 093.30€ HT (1 311.96€ 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<sup>er</sup> 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 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.

Forme de l'acte de cession ou sous-location – toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui-ci après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du Trésorier ....., et elle devra être réalisée par acte authentique à recevoir par le notaire du bailleur ou son successeur, auquel le bailleur sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

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

S'LOW

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 réclamation 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.

Règlementation 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, 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 00/00/2024

**Le Preneur,**

**Le Bailleur**

**Le Président,**

**Philippe GOURLAY**



## BAIL COMMERCIAL

### Entreprise

« ..... »

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 ....., dont le siège social est fixé ..... ;  
immatriculée au RCS de ..... sous le numéro .....

Représentée par :

.....

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 .. n° : ..... 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 377m<sup>2</sup> :

- Bureaux 28.74m<sup>2</sup>
- Locaux sociaux (cuisine, sanitaires, ...) 29.18m<sup>2</sup>
- Atelier : 305.53m<sup>2</sup>
- Local technique : 2.26m<sup>2</sup>

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 ..... pour se terminer le .....

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 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 RENOUELEMENT**

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 : .....

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 liés 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 ....., moyennant un loyer mensuel hors taxe fixé à 1093.30€ HT (1 311.96€ 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<sup>er</sup> 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.

SLOW

- 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 prévus 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.

Forme de l'acte de cession ou sous-location – toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui-ci après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du Trésorier ....., et elle devra être réalisée par acte authentique à recevoir par le notaire du bailleur ou son successeur, auquel le bailleur sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

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 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 réclamation 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, 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 00/00/2024

**Le Preneur,**

**Le Bailleur  
Le Président,  
Philippe GOURLAY**

## Séance du 29 janvier 2024

### Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :  
➤ en exercice : 32  
➤ présents : 23  
➤ votants : 29  
Date de la convocation : 19 janvier 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-neuf janvier, 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 Gaston Chéreau de Prissac, sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

**Présents** : Laurent ALLILAIRE, Damien BARRÉ, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Paul JEANNEAU, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, Suzanne MARCHAND, David MARDHEL, Gylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET, Frédérique VRIGNAT.

**Pouvoirs** : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Michèle BALLET à Gilbert PIPEREAU, Marcel BOURGOIN à Philippe GOURLAY, Stéphane CALARD à Corinne SOULAS, Laurence HABIB à Damien BARRÉ, Christelle RAOUI à David MARDHEL.

**Absents / Excusés** : Robert DIEZ-POMMARES, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET.

**Secrétaire de séance** : Jacqueline LAROCHE.

◆◆◆◆◆

### Délibération n° 2024-01-29.04

**Objet** : Avenant au bail commercial de l'entreprise SAS ASFORMIA TIC

Monsieur le Président rappelle au Conseil Communautaire que par délibération n° 2020-10-13.02 en date du 13 octobre 2020, la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin a signé un bail commercial avec la SAS ASFORMIA TIC pour une durée de neuf ans, moyennant un loyer mensuel de 597,30 € HT soit 716,76 € TTC, indexé chaque année sur la valeur de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Sont mis à disposition par la Communauté de Communes le bâtiment et terrain, cadastré section AE 363, sis ZA La Boussinière, Route d'Argenton, sur la Commune de Saint-Benoît-du-Sault et comprenant un bâtiment d'une surface totale d'environ 580 m<sup>2</sup>.

Monsieur le Président informe le Conseil Communautaire que suite au rebornage de la Zone Artisanale de Saint-Benoît-du-Sault, dans le cadre du projet de construction de deux bâtiments artisanaux, la parcelle cadastrée section AE 363 de l'entreprise SAS ASFORMIA TIC a été réduite.

Il convient donc d'établir un avenant au bail commercial en y annexant le plan de bornage et en notifiant le loyer révisé au 1<sup>er</sup> novembre 2023 qui s'élève à 682,12 € HT soit 818,54 € TTC.

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

- valide les termes de l'avenant n° 1 au bail commercial de l'entreprise SAS ASFORMIA TIC (ci-annexé),
- décide de maintenir le loyer révisé au 1<sup>er</sup> novembre 2023 qui s'élève à 682,12 € HT soit 818,54 € TTC mensuel,
- et autorise Monsieur le Président à signer ledit avenant.

Acte certifié exécutoire le : 19/02/2024  
Transmis en Sous-Préfecture le : 19/02/2024  
Publication le : 19/02/2024  
Le Président,  
Philippe GOURLAY

Certifié conforme au registre

Le Président,

Philippe GOURLAY

Signé par : Philippe GOURLAY  
Date : 19/02/2024  
Qualité : Président

La Secrétaire de séance  
Jacqueline LAROCHE



## Avenant n°1 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 SAS ASFORMIA TIC, dont le siège social est fixé Route d'Argenton, ZA de la Boussinière 36170 SAINT-BENOIT-DU-SAULT et dont le le numéro de SIRET est le 84875059200018

Représentée par son responsable, Benjamin DUMONT

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 n° : AE 363 sis ZA La Boussinière, Route d'Argenton, sur la commune de Saint-Benoît-du-Sault et comprenant un bâtiment d'une surface d'environ 580m<sup>2</sup> dont la Communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin est propriétaire.

### DESCRIPTION DES LOCAUX

Sont mis à disposition par la Communauté de communes Marche Occitane Val d'Anglin le local professionnel cadastré à la section n° : AE 363 qui a été rebornée comme dans l'annexe ci-joint, sis ZA La Boussinière, Route d'Argenton, sur la commune de Saint-Benoît-du-Sault et comprenant un bâtiment d'une surface d'environ 580m<sup>2</sup>.

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.

## LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxe fixé à **682.12€ HT (818.54€ 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 fors 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<sup>er</sup> 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.

Les autres articles de cette convention restent inchangés.

Fait à Saint-Benoît-du-Sault, en trois exemplaires  
Le 01/02/2024

**Le Preneur,**

**Le Bailleur  
Le Président,**

**Benjamin DUMONT.....Philippe GOURLAY**

- Lionel CHAIGNEAU
  - Michel DELRIEU
  - Matthieu MOREL
- Calendriers Experts OpiG Associés  
Experts Judiciaires OPIH Le Cœur d'Anglin de l'Uncoop

grommes23@orange.fr



SARL CAD experts  
Orfres des Opérations Immobilières  
20225708

**Département de L'INDRE**  
**Commune de St Benoit-Du-Sault**  
**ZAC La Boussinière**

**PLAN DE BORNAGE**  
**Communauté de Communes Marche Occitane Val d'Anglin**

**Avec M FOUGEROUX Didier**

**CADASTRE :**  
Section : AE  
Numéros : 362.363.381

**DATE :** 06/09/2023  
**DOSSIER :** 20225708  
**RESPONSABLE :** CW



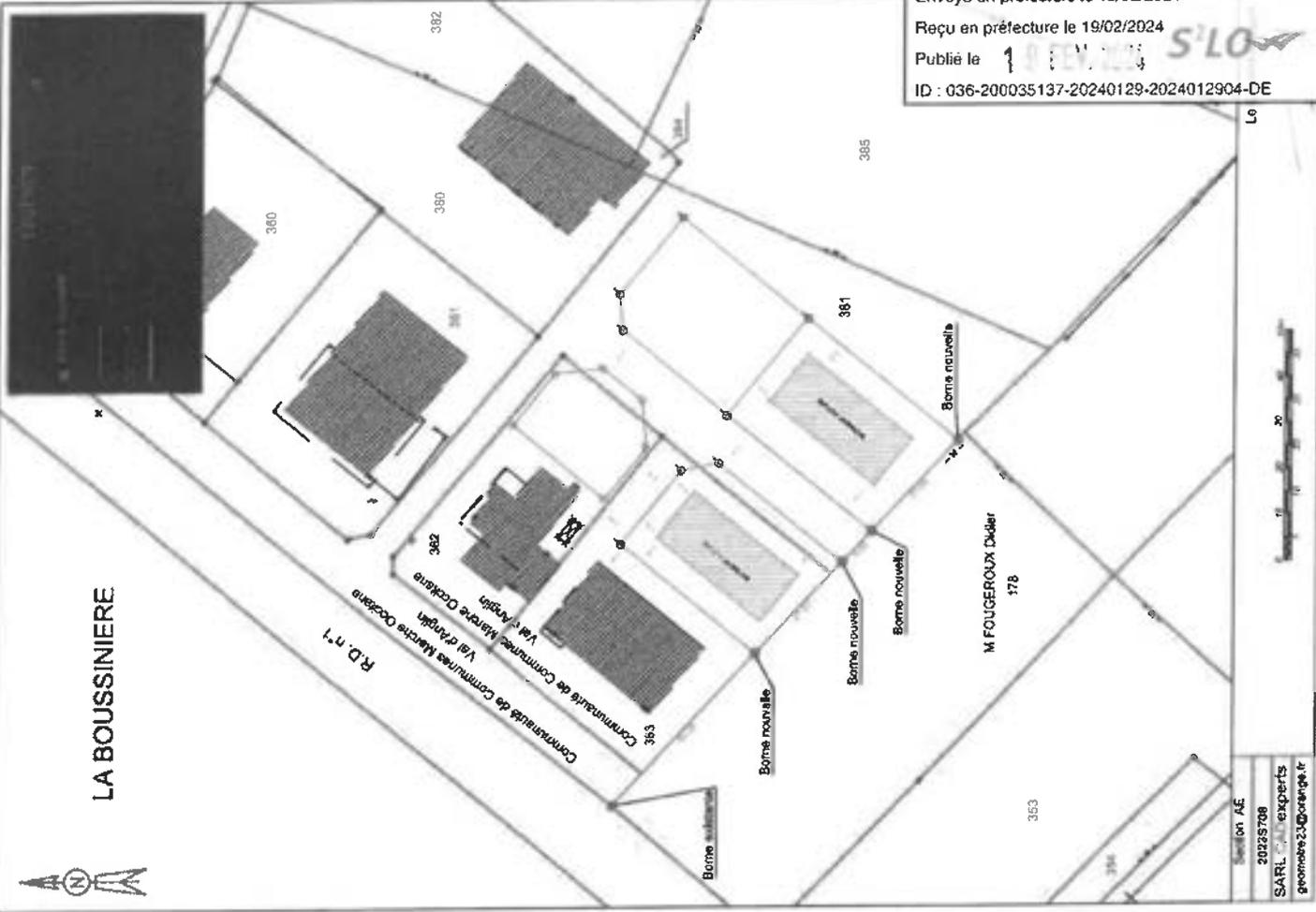
Echelle d'origine 1/1000 ème

24, Champ des Granges  
33000 GUJERET  
Tél : 05 55 52 21 73  
Mail : cadastre23.gujeret@orange.fr

44 rue Jean LAURENS  
23200 AUBUSSON  
Tél : 05 55 66 32 31  
Mail : michel.sop-dastre@orange.fr

4 Avenue de la Liberté  
23200 LA SOUTERRAINE  
Tél : 05 55 63 68 27  
Mail : chaigneau.lionel@orange.fr

Envoyé en préfecture le 19/02/2024  
Reçu en préfecture le 19/02/2024  
Publié le 19/02/2024  
ID : 036-200035137-20240129-2024012904-DE



LA BOUSSINIÈRE

M FOUGEROUX Didier  
178

Section AE  
20225708  
SARL CAD experts  
grommes23@orange.fr

## Séance du 29 janvier 2024

### Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :

➤ en exercice : 32

➤ présents : 23

➤ votants : 29

Date de la convocation : 19 janvier 2024

*L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-neuf janvier, 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 Gaston Chéreau de Prissac, sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.*

**Présents** : Laurent ALLILAIRE, Damien BARRÉ, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Paul JEANNEAU, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, Suzanne MARCHAND, David MARDHEL, Gylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET, Frédérique VRIGNAT.

**Pouvoirs** : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Michèle BALLET à Gilbert PIPEREAU, Marcel BOURGOIN à Philippe GOURLAY, Stéphane CALARD à Corinne SOULAS, Laurence HABIB à Damien BARRÉ, Christelle RAOUI à David MARDHEL.

**Absents / Excusés** : Robert DIEZ-POMMARES, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET.

**Secrétaire de séance** : Jacqueline LAROCHE.

♦♦♦♦♦

### Délibération n° 2024-01-29.05

#### **Objet** : Avenant au bail commercial de l'entreprise SAS SCRIBEO 7.0

Monsieur le Président rappelle au Conseil Communautaire que par délibération n° 2019-04-23.05/01 en date du 23 avril 2019, la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin a signé un bail commercial avec la SARL Atelier Graphistyl pour une durée de neuf ans, moyennant un loyer mensuel de 748,80 € HT soit 898,56 € TTC, indexé chaque année sur la valeur de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

La SARL Atelier Graphistyl a été reprise par la SAS SCRIBEO 7.0 qui s'est engagée à poursuivre le bail commercial signé par la SARL Atelier Graphistyl avec la Communauté de Communes pour l'occupation des locaux et à reprendre le paiement des loyers dès l'entrée en jouissance.

Sont mis à disposition par la Communauté de Communes le bâtiment et terrain, cadastré section AE 362, sis ZA Le Grand Patureau, Route d'Argenton, sur la Commune de Saint-Benoît-du-Sault et comprenant un bâtiment d'une surface totale d'environ 468 m<sup>2</sup>.

Monsieur le Président informe le Conseil Communautaire que suite au rebornage de la Zone Artisanale de Saint-Benoît-du-Sault, dans le cadre du projet de construction de deux bâtiments artisanaux, la parcelle cadastrée section AE 362 de l'entreprise SAS SCRIBEO 7.0 a été réduite.

Il convient donc d'établir un avenant au bail commercial en y annexant le plan de bornage et en révisant le loyer à compter du 1<sup>er</sup> février 2024.

Envoyé en préfecture le 19/02/2024

Reçu en préfecture le 19/02/2024

Publié le 19 FÉV. 2024

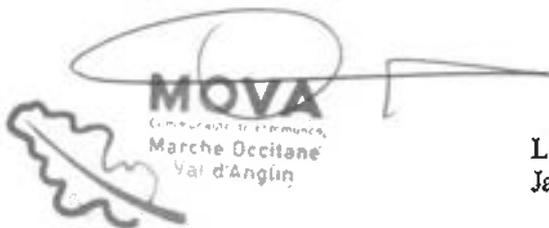
ID : 036-200035137-20240129-2024012905-DE

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

- valide les termes de l'avenant n° 1 au bail commercial de l'entreprise SAS SCRIBEO 7.0 (ci-annexé),
- décide de réviser le loyer en le réduisant à 700 € HT soit 840 € TTC mensuel à compter du 1<sup>er</sup> février 2024,
- et autorise Monsieur le Président à signer ledit avenant.

Acte certifié exécutoire le : 19 FÉV. 2024  
Transmis en Sous-Préfecture le : 19 FÉV. 2024  
Publication le : 19 FÉV. 2024  
Le Président,  
Philippe GOURLAY

Certifié conforme au registre  
Le Président,  
Philippe GOURLAY



La Secrétaire de séance  
Jacqueline LAROCHE

Signé par : Philippe GOURLAY  
Date : 19/02/2024  
Qualité : Président



**Avenant n°1  
BAIL COMMERCIAL  
Entreprise  
SCRIBEO 7.0**

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 SAS SCRIBEO 7.0, dont le siège social est fixé Route d'Argenton, ZA de la Boussinière 36170 SAINT-BENOIT-DU-SAULT et dont le le numéro de SIRET est le 88963229500032

Représentée par son président, Pascal POUSSARD

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 n° : AE 362 sis ZA Le Grand Patureau, Route d'Argenton, sur la commune de Saint-Benoît-du-Sault et comprenant un bâtiment d'une surface d'environ 468m<sup>2</sup> dont la Communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin est propriétaire.

### **DESCRIPTION DES LOCAUX**

Sont mis à disposition par la Communauté de communes Marche Occitane Val d'Anglin le local professionnel cadastré à la section n° : AE 362 qui a été rebornée comme dans l'annexe ci-joint, sis ZA Le Grand Patureau, Route d'Argenton, sur la commune de Saint-Benoît-du-Sault et comprenant un bâtiment d'une surface d'environ 468m<sup>2</sup>.

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.

### **LOYER**

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxe fixé à **700€ HT (840€ 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 à 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<sup>er</sup> 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.

Les autres articles de cette convention restent inchangés.

Fait à Saint-Benoît-du-Sault, en trois exemplaires  
Le 01/02/2024

**Le Preneur,**

**Le Bailleur  
Le Président,**

**Pascal POUSSARD.....Philippe GOURLAY**

- Lionel CHAIGNEAU
- Michel DELRIEU
- Matthieu MOREL

Géomètres Experts DptG Alsacé  
 Experts Judiciaires près le Cour d'Appel de Strasbourg

geomec23@orange.fr



SARL CAD Experts  
 Centre des Géomètres Experts N°  
 3009630008

**Département de L'INDRE**  
**Commune de St Benoît-Du-Sault**  
**ZAC La Boussinière**

**PLAN DE BORNAGE**  
**Communauté de Communes Marche Occitane Val d'Anglin**

**Avec M FOUGEROUX Didier**



**GADASTRE :**  
 Section : AE  
 Numéros : 302.163.381

**DATE :** 06/09/2023  
**DOSSIER :** 20225708  
**RESPONSABLE :** CW

**Echelle d'origine 1/1000 ème**

24 Chemin des Granges  
 23000 GUERET  
 Tél : 05 55 52 21 73  
 Mail : cadexperts23.quent@orange.fr

44 rue Jean LAURES  
 23200 AUBUSSON  
 Tél : 05 55 66 52 31  
 Mail : michelacp-delrieu@wanadoo.fr

4 Avenue de la Liberté  
 23100 LA SOUTERRAINE  
 Tél : 05 65 83 05 27  
 Mail : chaigneau.matthieu@wanadoo.fr



**LA BOUSSINIÈRE**

R.D. n°1

Communauté de Communes Marche Occitane  
 Val d'Anglin  
 Marche Occitane

Borne existante

Borne nouvelle

Borne nouvelle

Borne nouvelle

Borne nouvelle

M FOUGEROUX Didier  
 178

363

385

381

382

360

361

Envoyé en préfecture le 19/02/2024  
 Reçu en préfecture le 19/02/2024  
 Publié le 19/02/2024  
 ID : 036-200035137-20240129-2024012905-DE

Section AE  
 20225708  
 SARL CAD Experts  
 geomec23@orange.fr



## Séance du 29 janvier 2024

### Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :  
➤ en exercice : 32  
➤ présents : 23  
➤ votants : 29  
Date de la convocation : 19 janvier 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-neuf janvier, 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 Gaston Chéreau de Prissac, sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

**Présents** : Laurent ALLILAIRE, Damien BARRÉ, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Paul JEANNEAU, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, Suzanne MARCHAND, David MARDHEL, Gwylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET, Frédérique VRIGNAT.

**Pouvoirs** : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Michèle BALLET à Gilbert PIPEREAU, Marcel BOURGOIN à Philippe GOURLAY, Stéphane CALARD à Corinne SOULAS, Laurence HABIB à Damien BARRÉ, Christelle RAOUI à David MARDHEL.

**Absents / Excusés** : Robert DIEZ-POMMARES, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET.

**Secrétaire de séance** : Jacqueline LAROCHE.

♦♦♦♦♦

### Délibération n° 2024-01-29.06

**Objet** : Avenant à la convention d'exploitation des casiers automatiques de distribution de produits alimentaires de la Société MyEasyWay

Monsieur le Président rappelle au Conseil Communautaire qu'une convention d'exploitation du magasin automatique de Saint-Hilaire-Sur-Benaize entre la Société MyEasyWay, représentée par Monsieur CANEVET, et la Communauté de Communes avait été établie et signée pour faciliter la gestion administrative des casiers.

Suite à la demande de Monsieur CANEVET, afin de le décharger des responsabilités liées aux produits des producteurs, il convient d'établir un avenant à cette convention.

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

- valide les termes de l'avenant n° 1 à la convention d'exploitation des casiers automatiques de distribution de produits alimentaires de la Société MyEasyWay (ci-annexé),
- et autorise Monsieur le Président à signer ledit avenant.

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

**MOVA**  
Communauté de Communes  
Marche Occitane  
Val d'Anglin

Certifié conforme au registre

Le Président,  
Philippe GOURLAY

**MOVA**  
Communauté de Communes  
Marche Occitane  
Val d'Anglin

La Secrétaire de séance  
Jacqueline LAROCHE

Signé par : Philippe GOURLAY  
Date : 27/02/2024  
Qualité : Président

## **Avenant n°1 Convention d'exploitation des casiers automatiques de distribution de produits alimentaires**

**Il est préalablement exposé ce qui suit :**

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 MOVA 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 visite 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.

Le nombre de casiers exploités et les produits vendus sont définis par la présente convention.

**Entre les soussignés :**

La Communauté de communes Marche Occitane – Val d'Anglin (MOVA), représentée par Monsieur Philippe GOURLAY, Président dûment habilité par le Conseil Communautaire du 29/01/2024 ;  
Ci-après dénommé « La MOVA », d'une part,

et

L'entreprise Myeasyway  
dont le siège social est situé à Penfrat Coz 29720 Plonéour-Lanvern  
et dont le N° de Siren est le 882 677 636  
Représenté par Paul CANEVET  
Ci-après dénommé « le Société », d'autre part,

Ci-après dénommés « les Parties »

**Il est convenu ce qui suit :**

### **Article 3 – Conditions financières**

Une commission sur le chiffre d'affaires généré par les producteurs est prélevée par la Société, pour financer l'organisme de gestion des flux financiers (Mangopay, filiale du Crédit Mutuel), l'hébergement et la sécurisation des données, le développement des applications et l'assistance en ligne :

- Taux : 5 %

Un loyer fixe de gestion des casiers est dû par la Société :

Casier sec :

2€ HT pour 1 mois, et par casier, (soit 2,40€ TTC)

Casier froid :

6 € HT pour 1 mois, et par casier, (soit 7,20€ TTC)

Le paiement se fera par l'émission d'un titre de Trésorerie à terme échu et sera payé le premier jour de chaque mois. Seuls les casiers utilisés par les producteurs seront dû par la Société.

### **Article 5 – Engagements et responsabilités de la Société**

La Société s'engage à assurer le bon fonctionnement de l'application qui gère le magasin automatique et à assurer une maintenance technique des casiers automatiques en cas de dysfonctionnement dans le cadre de la garantie mentionnée dans la proposition commerciale signée.

La Société s'engage à assurer le suivi administratif du magasin notamment dans la répartition des casiers et la facturation des loyers auprès des producteurs.

La Société s'engage à participer activement aux différentes rencontres organisées par la MOVA dans l'objectif de réunir les producteurs pour faire un point sur l'activité.

Les autres articles de cette convention restent inchangés.

Fait à Saint-Hilaire-sur-Benaize,

Le 01/02/2024,

En deux exemplaires originaux

**La communauté de communes MOVA**  
**Le Président Philippe GOURLAY**

**La Société**

## Séance du 29 janvier 2024

### Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :  
➤ en exercice : 32  
➤ présents : 23  
➤ votants : 29  
Date de la convocation : 19 janvier 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-neuf janvier, 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 Gaston Chérau de Prissac, sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

**Présents** : Laurent ALLILAIRE, Damien BARRÉ, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Paul JEANNEAU, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, Suzanne MARCHAND, David MARDHEL, Guylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET, Frédérique VRIGNAT.

**Pouvoirs** : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Michèle BALLET à Gilbert PIPEREAU, Marcel BOURGOIN à Philippe GOURLAY, Stéphane CALARD à Corinne SOULAS, Laurence HABIB à Damien BARRÉ, Christelle RAOUI à David MARDHEL.

**Absents / Excusés** : Robert DIEZ-POMMARES, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET.

**Secrétaire de séance** : Jacqueline LAROCHE.

\*\*\*\*\*

### Délibération n° 2024-01-29.07

#### **Objet** : Règlement intérieur des casiers automatiques de Saint-Hilaire-Sur-Benaize

Monsieur le Président informe le Conseil Communautaire qu'il convient de mettre en place un règlement intérieur des casiers automatiques de Saint-Hilaire-Sur-Benaize, qui sera remis à l'ensemble des producteurs exploitants des casiers, afin de les informer sur leurs obligations en termes de réglementation d'hygiène, d'approvisionnement des casiers utilisés, de la vente des produits issus de leur production ou des produits aux alentours, etc...

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

- valide les termes du règlement intérieur des casiers automatiques de Saint-Hilaire-Sur-Benaize (ci-annexé),
- et autorise Monsieur le Président à signer ledit règlement.

Acte certifié exécutoire le : 27 FEV. 2024  
Transmis en Sous-Préfecture le : 27 FEV. 2024  
Publication le : 27 FEV. 2024  
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

Signé par : Philippe GOURLAY  
Date : 27/02/2024  
Qualité : Président

SLOW

## Règlement intérieur du magasin automatique de Saint-Hilaire-sur-Benaize

### Préambule :

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 MOVA 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 visite 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.

Le nombre de casiers exploités et les produits vendus sont définis par la présente convention.

La Société Myeasyway a installé pour la Communauté de communes Marche Occitane-Val d’Anglin (MOVA) des casiers automatiques sur la commune de Saint-Hilaire-sur-Benaize à destination de producteurs locaux du territoire. Les producteurs pouvant exploiter les casiers seront sélectionnés par la Communauté de communes MOVA.

La Communauté de communes MOVA organisera régulièrement des réunions avec la Société Myeasyway et les producteurs afin de faire un point sur l’activité du magasin automatique.

Les casiers restent la propriété insaisissable et inaliénable de la MOVA, leurs contenus restent la propriété du producteur jusqu’à leur vente.

Ce règlement a pour objet de définir les règles pratiques de fonctionnement du magasin automatique. Il sera distribué aux producteurs concernés.

### Article 1 – Procédure de demande d’exploitation de casiers automatiques

Un producteur intéressé par la location de casiers automatiques doit contacter le chargé de mission de la Communauté de communes MOVA référent sur le projet. Celui-ci fera une mise en relation avec la Société Myeasyway. Un espace producteur sera ouvert sur l’interface permettant de gérer les casiers attribués.

### Article 2 – Utilisation de l’application « Les Casiers du Coins »

Le producteur doit utiliser l’application « Les Casiers du Coins » pour accéder à son espace « Producteur » pour gérer la mise en ligne des produits en vente et le déverrouillage des casiers :

<https://www.lescasiersducoin.fr/>

Afin de permettre l’ouverture de l’espace en ligne, le fournisseur des casiers automatique (la société Myeasyway) a besoin de certains documents (la liste sera envoyée aux producteurs par mail).

#### 1- Catalogue de produits

Pour démarrer dans l’application, le producteur doit enregistrer son catalogue de produits. Celui-ci va répertorier l’ensemble des produits que le producteur envisage de proposer à la vente ; il faut remplir certains éléments notamment le libellé du produit, la durée de disponibilité dans le casier, le prix de vente, une photo, etc.

## 2- Mise en ligne des produits

Une fois le catalogue de produits finalisé, le producteur peut mettre le produit en vente sur l'application en ligne.

Le producteur ne reçoit pas de notifications de l'application pour l'informer de la vente d'un produit, et donc que le casier est vide.

La Communauté de communes MOVA a aménagé une réserve (au fond du magasin automatique) pour laisser la possibilité aux producteurs de laisser du stock, un réfrigérateur est à disposition).

## 3- Pour le consommateur

Le consommateur à 2 options pour acheter un produit :

### - *Click & Collect – sur l'application en ligne :*

Le consommateur doit créer son compte « Consommateur » sur l'application et il aura un accès sur la liste des produits en vente dans le magasin automatique.

Le consommateur sélectionne les produits qu'il souhaite acheter et paie (via le porte-monnaie en ligne).

Le consommateur aura un certain temps (donné par le producteur) pour venir récupérer sa commande directement sur site. Celui-ci pourra déverrouiller les casiers correspondant via l'application.

### - *Directement sur place :*

Le consommateur aura sur place une tablette afin de visualiser les produits disponibles à la vente. Il sélectionne ses achats et paie via le TPE (paiement possible uniquement par carte bancaire). Il n'est pas nécessaire aux consommateurs d'avoir un compte en ligne sur l'application pour réaliser cet achat.

## Article 3 – Location des casiers automatiques

La location des casiers automatiques se fait mensuellement et est gérée par la société Myeasyway. Celle-ci prélèvera le montant de la location sur les ventes réalisées par le producteur. Ce montant correspondra au nombre de casiers utilisés par le producteur.

La location est reversée auprès de la Communauté de communes MOVA, propriétaires du magasin automatique.

Le producteur ne peut pas faire de la sous-location des casiers utilisés sans l'autorisation de la Communauté de communes MOVA.

Une commission sur le chiffre d'affaires généré par les producteurs est prélevée par la société Myeasyway, pour financer l'organisme de gestion des flux financiers (Mangopay, filiale du Crédit Mutuel), l'hébergement et la sécurisation des données, le développement des applications et l'assistance en ligne :

- Taux : 5 %

Un loyer fixe d'utilisation des casiers :

Casier sec :

2€ HT pour 1 mois, et par casier, (soit 2,40€ TTC)

Casier froid :

6 € HT pour 1 mois, et par casier, (soit 7,20€ TTC)

## Article 4 – Engagements et responsabilités de la Communauté de communes MOVA

La MOVA s'engage à maintenir le bâtiment accessible pour la clientèle et les producteurs 7 jours sur 7.  
La MOVA s'engage à souscrire une assurance couvrant les risques d'incendie, dégâts des eaux, de vol et responsabilité civile.  
La MOVA s'engage à maintenir une alimentation électrique supervisée et non secourue du bâtiment et de ses casiers.  
La MOVA mettra à disposition des producteurs un espace d'affichage mural dans le bâtiment lui permettant de présenter ses services et ses produits.  
La MOVA ne pourra pas être tenue responsable des dégâts occasionnés aux produits des producteurs en raison d'une coupure électrique prolongée ou de tout autre évènement non couvert par l'assurance qu'elle aura souscrite.

#### **Article 5 – Engagements des producteurs**

Le producteur s'engage à approvisionner les casiers utilisés.  
Le producteur s'engage à proposer à la vente des produits issus de leur production ou des produits alentours (liste de produits pouvant être mis en vente en annexe 1).  
Le producteur s'engage à maintenir dans les casiers des produits offrant toutes les garanties d'hygiène, de composition, de péremption et de goût et conformes à la législation.  
Le producteur s'engage à maintenir la propreté des casiers qui leurs sont attribués et à nettoyer le local des saletés qu'il aurait pu y faire en procédant aux opérations de remplissage/vidage de ses casiers.  
Le producteur s'engage à ne pas installer de supports de communication en dehors de l'espace qui lui sera concédé par la Communauté de communes MOVA et à ne pas modifier les casiers.  
Le producteur s'engage à s'assurer un taux de remplissage permanent d'au moins 60 % des casiers dont ils ont l'exploitation.  
Le producteur s'engage à mettre à jour le site Internet dès le remplissage de chaque casier avec le descriptif du contenu et le prix.

#### **Article 6 – Emballages consignés**

La Communauté de communes MOVA propose aux producteurs, qui utilisent des emballages consignés, de les récupérer à la Mairie de Saint-Hilaire-sur-Benaize. Un dépôt a été créé afin de permettre aux consommateurs de déposer l'emballage (qui doit être propre) et de récupérer la consigne.

Pour cela, les producteurs devront déposer des caisses, pour stocker les emballages, et une cagnotte à la Mairie afin de permettre à l'agent de la commune de retourner le montant de la consigne. Le prix de vente des produits proposés par les producteurs comprend le montant de la consigne. Il faudra informer les consommateurs de ce montant et des affiches seront mis à disposition dans le local pour indiquer la Mairie comme lieu de dépôt.

La Communauté de communes MOVA se décharge de toute responsabilité en cas de non-retour des emballages consignés par les consommateurs, et ne prévoit pas d'indemnisation pour les producteurs.

#### **Article 7 – Révision du règlement intérieur**

Le règlement peut être révisé après validation de la commission développement économique puis du conseil communautaire.

Envoyé en préfecture le 27/02/2024  
Reçu en préfecture le 27/02/2024  
Publié le 27 FEV. 2024  
ID : 036-200035137-20240129-2024012907-DE

Fait à Saint-Hilaire-sur-Benaize,  
Le 01/02/2024,  
En deux exemplaires originaux

**La Communauté de communes MOVA**  
**Le Président Philippe GOURLAY**

**Le producteur**

## ANNEXE 1

Le producteur s'engage à mettre en vente que des produits issus d'une production locale et artisanale.

Liste non restrictive

Les produits pouvant être mis en vente sont :

- Fromages à base de lait de vache
- Produits laitiers : Yaourts, faisselles, lait, etc
- Fromages à base de lait chèvre
- Œufs
- Volailles
- Charcuterie
- Boucherie
- Légumes & fruits
- Farines (blé, seigle, sarrasin, orge...)
- Légumes secs
- Miel
- Boulangerie Pâtisserie
- Epicerie générale

## Séance du 29 janvier 2024

### Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :  
➤ en exercice : 32  
➤ présents : 23  
➤ votants : 29  
Date de la convocation : 19 janvier 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-neuf janvier, 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 Gaston Chéreau de Prissac, sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

**Présents** : Laurent ALLILAIRE, Damien BARRÉ, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Paul JEANNEAU, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, Suzanne MARCHAND, David MARDHEL, Guylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET, Frédérique VRIGNAT.

**Pouvoirs** : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Michèle BALLETT à Gilbert PIPEREAU, Marcel BOURGOIN à Philippe GOURLAY, Stéphane CALARD à Corinne SOULAS, Laurence HABIB à Damien BARRÉ, Christelle RAOUI à David MARDHEL.

**Absents / Excusés** : Robert DIEZ-POMMARES, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET.

**Secrétaire de séance** : Jacqueline LAROCHE.

♦♦♦♦♦

### Délibération n° 2024-01-29.08

**Objet** : Demande de subvention 2024 auprès de l'Etat dans le cadre de la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR)

Monsieur le Président expose au Conseil Communautaire que dans le but de supprimer toutes les sources énergivores, de l'éclairage public sur le territoire de la Communauté de Communes, il apparaît essentiel de rénover des sources en LEDS et également les réseaux et les armoires.

Le coût de cette rénovation est estimé à 199 993,94 € HT soit 239 992,73 € TTC pour l'année 2024

Ce projet est susceptible de bénéficier d'une subvention de l'Etat au titre de la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR).

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

- Approuve la réalisation du projet présenté estimé à 199 993,94 € HT soit 239 992,73 € TTC
- Approuve le plan de financement ci-dessous

Dépenses	H.T.	Recettes	Montants
Rénovation EP	199 993,94 €	Etat (DETR) 30%	59 998,18 €
		Fonds Vert 20%	39 998,78 €
		Département	
		Autres	
		Fonds propres	99 996,98 €
Total HT	199 993,94 €	Total HT	199 993,94 €

- Autorise le Président à solliciter une subvention auprès de l'Etat au titre de la DETR 2024.
- Et charge le Président de toutes les formalités.

Acte certifié exécutoire le : 5 FÉV. 2024  
Transmis en Sous-Préfecture le : 5 FÉV. 2024  
Publication le : 5 FÉV. 2024  
Le Président,  
Philippe GOURLAY

Certifié conforme au registre  
Le Président,  
Philippe GOURLAY



La Secrétaire de séance  
Jacqueline LAROCHE

## Séance du 29 janvier 2024

### Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

**Nombre de conseillers :**

► en exercice : 32

► présents : 23

► votants : 29

Date de la convocation : 19 janvier 2024

*L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-neuf janvier, 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 Gaston Chéreau de Prissac, sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.*

**Présents :** Laurent ALLILAIRE, Damien BARRÉ, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Paul JEANNEAU, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, Suzanne MARCHAND, David MARDHEL, Guylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET, Frédérique VRIGNAT.

**Pouvoirs :** Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Michèle BALLET à Gilbert PIPEREAU, Marcel BOURGOIN à Philippe GOURLAY, Stéphane CALARD à Corinne SOULAS, Laurence HABIB à Damien BARRÉ, Christelle RAOUI à David MARDHEL.

**Absents / Excusés :** Robert DIEZ-POMMARES, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET.

**Secrétaire de séance :** Jacqueline LAROCHE.

### Délibération n° 2024-01-29.09

**Objet :** Demande de subvention au titre du « Fonds Vert » pour l'accélération de la transition écologique dans les territoires

Engagée dans une démarche de sobriété énergétique, la Communauté de Communes a décidé d'agir sur son parc de luminaires. En effet, afin de limiter les consommations énergétiques liées à l'éclairage public, il apparaît essentiel de remplacer les luminaires existants par des luminaires LED, moins consommateurs. De fait, ces travaux impliqueront également la refonte des réseaux et des armoires pour une remise aux normes touchant à la sécurité des usagers. Ces remplacements concerneront dans un premier temps les luminaires les plus anciens.

Cette stratégie de rénovation des luminaires, couplée à l'extinction de l'éclairage public, répond à des enjeux à la fois économiques et environnementaux. Les nuisances lumineuses ont un impact non négligeable sur la biodiversité dans son ensemble.

Ce projet de rénovation, pour l'année 2024, est estimé à 199 993,94 € HT.

En outre, le fonds vert, lancé par l'Etat, vise à soutenir les projets durables des collectivités. La Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin pourrait ainsi être éligible à une subvention à ce titre.

Le plan de financement serait le suivant :

Dépense	H.T	Recette	Montants
Rénovation EP	199 993,94 €	Etat (Fonds Vert) 20%	39 998,78 €
		Etat (DETR) 30%	59 998,18 €
		Fonds propres	99 996,98 €
Total HT	199 993,94 €	Total HT	199 993,94 €

Envoyé en préfecture le 05/02/2024

Reçu en préfecture le 05/02/2024

Publié le 5 15/02/2024

ID : 036-200035137-20240129-2024012909-DE

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

- Approuve la réalisation du projet présenté estimé à 199 993,94 € HT soit 239 992,73 € TTC ;
- Approuve le plan de financement ci-dessus ;
- Autorise le Président à solliciter une subvention auprès de l'Etat au titre du « Fonds Vert » ;
- Et charge le Président de toutes les formalités.

Acte certifié exécutoire le  
Transmis en Sous-Préfecture le : 5 15/02/2024  
Publication le : 5 15/02/2024  
Le Président,  
Philippe GOURLAY

Certifié conforme au registre  
Le Président,  
Philippe GOURLAY



La Secrétaire de séance  
Jacqueline LAROCHE

Signé par : Philippe GOURLAY  
Date : 05/02/2024  
Qualité : Président

## Séance du 29 janvier 2024

### Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :

➤ en exercice : 32

➤ présents : 23

➤ votants : 29

Date de la convocation : 19 janvier 2024

*L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-neuf janvier, 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 Gaston Chéreau de Prissac, sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.*

**Présents :** Laurent ALLILAIRE, Damien BARRÉ, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Paul JEANNEAU, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, Suzanne MARCHAND, David MARDHEL, Guylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET, Frédérique VRIGNAT.

**Pouvoirs :** Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Michèle BALLET à Gilbert PIPEREAU, Marcel BOURGOIN à Philippe GOURLAY, Stéphane CALARD à Corinne SOULAS, Laurence HABIB à Damien BARRÉ, Christelle RAOUI à David MARDHEL.

**Absents / Excusés :** Robert DIEZ-POMMARES, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET.

**Secrétaire de séance :** Jacqueline LAROCHE.

♦♦♦♦♦

### Délibération n° 2024-01-29.10

#### **Objet :** Demande de subvention expérimentation « Ville à Joie » 2024

Monsieur le Président informe le Conseil Communautaire que « Ville à Joie » est une initiative qui vise à ramener des services de proximité et du lien social dans les territoires qui en ont perdus. Pour cela, l'association organise une tournée itinérante multi-services où s'installent sur la place de la commune, le temps d'un après-midi ou d'une soirée, des services de proximité variés (santé, administration, sport, prévention...), des commerces et des animations (spectacles, démonstrations, débats...).

Pour 2024, il est envisagé d'organiser une première tournée « test » de douze événements, sur la saison estivale, dans les communes de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin.

Le plan de financement prévisionnel pour 2024 est le suivant :

Dépenses		Recettes	
Prestations « Ville à Joie »	31 384,40 €	CdC MOVA	6 624,05 €
		FATIS	6 144,00 €
		CAF Indre	3 216,00 €
		CARSAT CVL	5 461,98 €
		Département Indre	3 859,20 €
		FNADT (Préfecture Indre)	6 079,18 €
<b>TOTAL</b>	<b>31 384,41 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>31 384,41 €</b>

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à **28 voix pour et une abstention**,

- **approuve** le projet « Ville à Joie » pour organisation d'événements itinérants sur le territoire de la Communauté de Communes,

- valide le plan de financement prévisionnel,
- et autorise Monsieur le Président à solliciter les subventions et à signer tous les documents liés à ce projet.

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

Certifié conforme au registre  
Le Président,  
Philippe GOURLAY



La Secrétaire de séance  
Jacqueline LAROCHE

## Séance du 29 janvier 2024

### Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :  
▷ en exercice : 32  
▷ présents : 23  
▷ votants : 29  
Date de la convocation : 19 janvier 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-neuf janvier, 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 Gaston Chéreau de Prissac, sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

**Présents :** Laurent ALLILAIRE, Damien BARRÉ, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Paul JEANNEAU, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, Suzanne MARCHAND, David MARDHEL, Guylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET, Frédérique VRIGNAT.

**Pouvoirs :** Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Michèle BALLETT à Gilbert PIPEREAU, Marcel BOURGOIN à Philippe GOURLAY, Stéphane CALARD à Corinne SOULAS, Laurence HABIB à Damien BARRÉ, Christelle RAOUI à David MARDHEL.

**Absents / Excusés :** Robert DIEZ-POMMARES, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET.

**Secrétaire de séance :** Jacqueline LAROCHE.

♦♦♦♦♦

### Délibération n° 2024-01-29.11

#### **Objet :** Délégués SYMCTOM

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité, désigne les membres suivants pour siéger au Symctom :

COMMUNES	TITULAIRES	SUPPLEANTS
Beaulieu	OVAN Alain	LEMAIGRE Patrick
Bélâbre	LAROCHE Laurent	MARTINAUD Jacques
Bonneuil	BLOTTIAU Edmonde	CARTOUX Christelle
Chaillac	PONCEAU Brigitte TOUZEAU Manuel	BIZET Marianne CLIDIÈRE Charly
Chalais	CUVYER Sophie	CHAGNAUD Sylvain
Dunet	LAURENCIER Nathalie	NOGRETTE Jean-Claude
La Châtre l'Anglin	DUMONT Eva	MONGEOT Jean-Noël
Lignac	LAMBERT Serge	PIPEREAU Gilbert
Mauvières	RAOUI Christelle	MARDHEL David
Mouhet	TOUZEAU Jean-Louis	DELORME Julien
Parnac	DEJOIE Christine	DUFAU Marie-Thérèse
Prissac	Hubert JOUOT	BIARDEAU Dominique
Roussines	GOURLAY Philippe	AUDOUX Nicolas
Saint-Benoît-du-Sault	MARGOT Bernard	LEONARD Philippe
Saint-Gilles	GROËN Spike	SCHAUER Christophe
Saint-Hilaire-Sur-Benaize	JOTTERAND Stéphane	FRISCH Marie-Laure
Tilly	LASSAGNE Olivier	COURAT Sébastien

Acte certifié exécutoire le : 5 FÉV. 2024  
Transmis en Sous-Préfecture le : 5 FÉV. 2024  
Publication le : 5 FÉV. 2024  
Le Président,  
Philippe GOURLAY

Certifié conforme au registre  
Le Président,  
Philippe GOURLAY



La Secrétaire de séance  
Jacqueline LAROCHE

MOVA  
Communauté de Communes  
Marche Occitane  
Val d'Anglin  
Signé par: Philippe GOURLAY  
Date: 05/02/2024  
Qualité: Président

## Séance du 29 janvier 2024

### Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :

➤ en exercice : 32

➤ présents : 23

➤ votants : 29

Date de la convocation : 19 janvier 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-neuf janvier, 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 Gaston Chéreau de Prissac, sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

**Présents :** Laurent ALLILAIRE, Damien BARRÉ, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Paul JEANNEAU, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, Suzanne MARCHAND, David MARDHEL, Gylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET, Frédérique VRIGNAT.

**Pouvoirs :** Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Michèle BALLET à Gilbert PIPEREAU, Marcel BOURGOIN à Philippe GOURLAY, Stéphane CALARD à Corinne SOULAS, Laurence HABIB à Damien BARRÉ, Christelle RAOUI à David MARDHEL.

**Absents / Excusés :** Robert DIEZ-POMMARES, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET.

**Secrétaire de séance :** Jacqueline LAROCHE.

\*\*\*\*\*

### Délibération n° 2024-01-29.13

#### **Objet :** Adhésion à l'Agence d'Attractivité de l'Indre (A2I)

Monsieur le Président rappelle au Conseil Communautaire que depuis sa création le 27 juin 2019 à l'initiative du Conseil Départemental, l'Agence d'Attractivité de l'Indre (A2I) travaille au quotidien à la mise en place d'actions avec pour objectifs d'attirer des touristes, des chefs d'entreprise, des actifs, des professionnels de santé et des habitants.

La Communauté de Communes adhère à celle-ci depuis 2019 et il est donc proposé de renouveler cette adhésion pour l'année 2024.

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

- **décide** de renouveler l'adhésion à l'Agence d'Attractivité de l'Indre (A2I) pour l'année 2024 et pour un montant de 360,00 € ;
- **et dit** que les crédits nécessaires seront prévus au Budget Principal.

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

Certifié conforme au registre  
Le Président  
Philippe GOURLAY



La Secrétaire de séance  
Jacqueline LAROCHE

Signé par : Philippe GOURLAY  
Date : 27/02/2024  
Qualité : Président

## Séance du 29 janvier 2024

### Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :  
➤ en exercice : 32  
➤ présents : 23  
➤ votants : 29  
Date de la convocation : 19 janvier 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-neuf janvier, 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 Gaston Chéreau de Prissac, sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

**Présents** : Laurent ALLILAIRE, Damien BARRÉ, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Paul JEANNEAU, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, Suzanne MARCHAND, David MARDHEL, Gylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET, Frédérique VRIGNAT.

**Pouvoirs** : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Michèle BALLET à Gilbert PIPEREAU, Marcel BOURGOIN à Philippe GOURLAY, Stéphane CALARD à Corinne SOULAS, Laurence HABIB à Damien BARRÉ, Christelle RAOUI à David MARDHEL.

**Absents / Excusés** : Robert DIEZ-POMMARES, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET.

**Secrétaire de séance** : Jacqueline LAROCHE.

♦♦♦♦♦

### Délibération n° 2024-01-29.PS01

**Objet** : Conventions de co-financement d'un Accueil de loisirs sans hébergement (Alsh) avec les associations Familles Rurales

Monsieur le Président rappelle que la Communauté de Communes a dans ses compétences l'action de « soutien aux structures permettant l'accueil et les activités de loisirs des jeunes pendant le temps extra-scolaire (Accueil de loisirs sans hébergement : Alsh) », que des conventions de co-financement d'un Accueil de loisirs sans hébergement ont été signées avec les Associations Familles Rurales de Bélâbre et Chaillac qui gèrent les Alsh et qu'il convient de renouveler ces conventions qui sont échues.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité, autorise Monsieur le Président à signer les conventions de co-financement d'un Accueil de loisirs sans hébergement avec les Associations Familles Rurales de Bélâbre et Chaillac, pour l'année 2024.

Convention ci-annexée

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

Certifié conforme au registre  
Le Président,  
Philippe GOURLAY

**MOVA**  
Communauté de Communes  
Marche Occitane  
Val d'Anglin

**MOVA**  
Communauté de Communes  
Marche Occitane  
Val d'Anglin

La Secrétaire de séance  
Jacqueline LAROCHE

Signé par : Philippe GOURLAY  
Date : 27/02/2024  
Qualité : Président

## Convention de co-financement d'un Accueil de loisirs sans hébergement (Alsh)

### **Entre**

La Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin,  
Représentée par son Président, Philippe GOURLAY,  
Agissant en application de la délibération du Conseil Communautaire du .....  
Et désignée ci-après sous le terme « la collectivité »,  
D'une part,

### **Et**

L'association Familles Rurales de.....,  
Association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901,  
Représentée par..... (Président),  
Sise à ..... (Adresse)  
Et désignée ci-après sous le terme « l'association »,  
D'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

### **Préambule**

La Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin qui dispose par ses statuts de la compétence facultative « *soutien aux structures permettant l'accueil et les activités de loisirs des jeunes pendant le temps extra-scolaire (Accueil de Loisirs Sans Hébergement : ALSH)* » souhaite soutenir l'offre en accueils de loisirs sans hébergement sur son territoire.

L'association Familles Rurales de ----- gère un accueil de loisirs sans hébergement déclaré réglementairement qui fonctionne les mercredis, durant les petites vacances et l'été.

Pour satisfaire ses objectifs, la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin s'engage à soutenir financièrement l'association Familles Rurales de ----- pour les enfants de son territoire.

### **Article 1<sup>er</sup> - Objet**

La présente convention est destinée à fixer les modalités de financement par la collectivité de l'accueil de loisirs sans hébergement géré par l'association.

### **Article 2 – Caractéristiques du service et engagements du gestionnaire**

L'accueil de loisirs sans hébergement dénommé « ----- » est géré par l'association Familles Rurales de ----- qui s'engage :

- à respecter la réglementation applicable à ce type de service (déclaration auprès des services de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP), écriture d'un projet pédagogique, respect des normes d'encadrement etc...);
- à appliquer des tarifs aux familles compatibles avec leur niveau de ressources, qui passe par un barème dégressif selon leurs revenus (apprécié à partir d'un quotient familial) avec au moins 7 tranches tel que préconisé par la Charte de qualité départementale des Alsh de l'Indre ;
- à demander les financements publics (Caf, Msa etc...) prévus pour ce type de service et à fournir les documents nécessaires à leur perception ;
- à accepter en paiement les aides diverses tel que Cesu, aide des comités d'entreprises etc... ;

- à négocier avec les collectivités extérieures des conventions de co-financement pour les enfants accueillis extérieurs au territoire de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d’Anglin ;
- à rechercher d’autres financements propres à garantir la pérennité du service.

### **Article 3 – Les dépenses de l’Alsh de -----**

Seules les dépenses de fonctionnement sont concernées par la présente convention. Elles comprennent principalement :

- des dépenses destinées à acquérir du petit matériel ou des fournitures nécessaires au fonctionnement du service ;
- des dépenses de services extérieurs (compte 61) tel que loyer, documentation, assurances etc... ;
- d’autres prestations assurées par des services extérieurs (compte 62) tel que le coût des repas ou de personnel facturé par la commune de ----- ou recours à des prestataires, des frais postaux, téléphone etc... ;
- les frais de personnels directement employés par l’association.

Ne sont pas retenues dans les dépenses de l’association à financer, les mises à disposition de locaux non facturées par la commune de -----.

### **Article 4 – Les recettes de l’Alsh de -----**

Les recettes destinées à financer les dépenses de l’article 3 sont :

- les participations des familles calculées en fonction de leurs revenus et nombre d’enfants à charge et les aides auxquelles elles peuvent avoir droit en raison de leurs situations (aide aux temps libres Caf, Cesu, aides des comités d’entreprise, etc...) ;
- les aides au fonctionnement de la Caf appelées « prestations de service » ;
- les aides aux séjours courts s’il y a lieu, versées par la Caf ;
- toute autre participation en règlement du service fourni ;
- des dons ou produits divers ;
- des subventions d’exploitation dont celles des collectivités locales ;
- autres.

### **Article 5 – Calcul de la contribution de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d’Anglin**

La Communauté de Communes décide de son financement au vu d’un budget prévisionnel discuté en commission prévue à l’article 8.

La subvention est calculée après déduction des autres recettes, sauf celles qui proviendraient d’une autre collectivité ayant passé convention de co-financement avec l’association Familles Rurales de -----. Elle est décidée sur une activité prévisionnelle exprimée en heures/enfant et sur un nombre de jours de fonctionnement.

Le montant de la subvention est égal à

- 25 € par journée/enfant pour les petites vacances
- 20 € par journée/enfant pour les vacances d’été

proratisé au nombre d’enfants de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d’Anglin soit 100 % calculé sur le nombre d’enfants inscrits du premier semestre de l’année 2022.

La subvention est garantie sous réserve que l'Alsh fonctionne sur la durée prévisionnelle exprimée en jours d'ouverture. A défaut elle est recalculée avec un abattement de 10 % si le nombre de jours d'ouverture est inférieur d'au moins 10 % à ceux retenus pour le calcul du budget prévisionnel.

#### **Article 6 – Obligations des parties**

L'association Familles Rurales de ----- transmet à la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin avant le 28 février de l'année :

- les budgets prévisionnels de N, l'activité prévisionnelle et le nombre de jours de fonctionnement, ainsi que les barèmes de participation des familles pour les Alsh des petites vacances et été ;
- le rapport d'activité et le compte de résultat de l'année N-1.

La Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin s'engage à faire connaître le montant définitif de sa subvention après le vote de son budget par le Conseil Communautaire, soit en avril de chaque année.

#### **Article 7 – Versement de la participation de la Communauté de Communes**

La Communauté de Communes verse sa subvention en 3 fois, soit 2 avances et le solde :

- 1<sup>ère</sup> avance : 50 % après le vote du budget du Conseil communautaire en avril et au plus tard avant le 15 mai ;
- 2<sup>ème</sup> avance : 30 % en septembre sur présentation par l'association du nombre de jours de fonctionnement réalisé après les vacances d'été et de ceux restant à réaliser. Si ceux-ci sont inférieurs d'au moins 10 % du prévisionnel l'avance est égale à 20 % ;
- le solde fin décembre sur présentation par l'association du nombre de jours de fonctionnement réel. Le solde correspond à la différence entre la subvention accordée, le cas échéant recalculée si le nombre de jours de fonctionnement est inférieur aux prévisions (cf article 5), et les 2 premières avances.

#### **Article 8 – Fonctionnement du partenariat**

Pour examiner l'activité financée, une commission dite « Commission Alsh » se réunit au moins une fois, en mars de chaque année.

Elle étudie :

- ☞ les budgets pour l'année N,
- ☞ les résultats de N-1,
- ☞ le rapport d'activité de N-1,
- ☞ le projet pédagogique à chaque modification,
- ☞ les tarifs appliqués pour la participation des familles.

Elle échange sur les actions susceptibles d'être conduites par l'Alsh et/ou en partenariat avec lui.

Elle propose de nouvelles orientations pour l'Alsh propres à répondre à de nouveaux besoins repérés sur le territoire.

Assistent à cette commission :

- pour la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin, 3 membres désignés par la commission actions sociales et logement social,
- pour l'association Familles Rurales de ----- la Présidente ou son représentant et 2 administrateurs(rices) de l'association,
- la directrice de l'Alsh.

En outre peuvent participer à cette commission, sur demande de l'une ou l'autre des parties, toute autre personne ayant compétence dans le domaine concerné, tels un(e) technicien(ne) de la Fédération départementale Familles Rurales, de la Caisse d'Allocations Familiales, de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP).

Si des collectivités locales environnantes ayant signé une convention de financement pour l'Alsh le souhaitent, elles pourront être associées à cette commission. Ceci donnera lieu à la signature d'un avenant à la présente convention.

La commission qui n'a pas de pouvoir de décision mais seulement de proposition se réunit à l'initiative de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin qui en assure le secrétariat.

**Article 9 – Validité de la présente convention**

La présente convention est conclue à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour une durée de 1 an soit jusqu'au 31 décembre 2024.

A son échéance elle se renouvellera par demande expresse de l'une ou l'autre des parties.

En cours de validité, la présente convention peut être dénoncée par l'une ou l'autre des parties 3 mois avant le 31 décembre de chaque année sous réserve que la dénonciation soit motivée.

**Article 10 – Litiges**

Pour l'application de la présente convention et de ses suites, les parties font élection de domicile au siège de l'Alsh soit à -----, lequel domicile est attributif de juridiction.

Fait en 2 exemplaires à -----, le -----.

**Le Président de la Communauté de  
Communes Marche Occitane – Val d'Anglin**

**La Présidente de l'association  
Familles Rurales de -----**

**Philippe GOURLAY**

-----

## Séance du 29 janvier 2024

### Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes

Nombre de conseillers :  
➤ en exercice : 32  
➤ présents : 23  
➤ votants : 29  
Date de la convocation : 19 janvier 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-neuf janvier, 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 Gaston Chéreau de Prissac, sous la présidence de Philippe GOURLAY, Président.

**Présents** : Laurent ALLILAIRE, Damien BARRÉ, Christine DEJOIE, Marie-Laure FRISCH, Philippe GOURLAY, Spike GROËN, Paul JEANNEAU, Hubert JOUOT, Jacqueline LAROCHE, Laurent LAROCHE, Nathalie LAURENCIER, Suzanne MARCHAND, David MARDHEL, Guylène MAUSSIRE, Alain NEVIÈRE, Alain OVAN, Gilbert PIPEREAU, Jean-Christophe PLANTUREUX, Brigitte PONCEAU, Corinne SOULAS, Jean-Louis TOUZEAU, Gilles TOUZET, Frédérique VRIGNAT.

**Pouvoirs** : Sabine AVRIL à Marie-Laure FRISCH, Michèle BALLET à Gilbert PIPEREAU, Marcel BOURGOIN à Philippe GOURLAY, Stéphane CALARD à Corinne SOULAS, Laurence HABIB à Damien BARRÉ, Christelle RAOUI à David MARDHEL.

**Absents / Excusés** : Robert DIEZ-POMMARES, Mathieu MOREAUX, Laurent ROULLET.

**Secrétaire de séance** : Jacqueline LAROCHE.

◆◆◆◆◆

### Délibération n° 2024-01-29.PS02

#### **Objet** : Vote des soldes 2023 des subventions aux associations culturelles

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

La Commission Culture et patrimoine a analysé les bilans des actions menées par les associations et a proposé le versement des soldes 2023 comme suit :

Associations	Subventions attribuées	Acompte 50% versé	Solde au vu du bilan
<b>Culture</b>			
Festival Eva Ganizate	15 000,00 €	7 500,00 €	5 595,94 €
Couda Couda : Saint Glin Glin	2 160,00 €	1 080,00 €	1 080,00 €
Couda Couda : saison d'hiver	1 330,00 €	665,00 €	665,00 €
La Comédie Bélabraise	4 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €

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

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

**Un conseiller communautaire n'a pas pris part au vote car concerné par une association.**

Acte certifié exécutoire le : 27 FEV. 2024  
Transmis en Sous-Préfecture le : 27 FEV. 2024  
Publication le : 27 FEV. 2024  
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 par : Philippe GOURLAY  
Date : 27/02/2024  
Qualité : Président