



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**DES DEUX RIVES**

## BUREAU COMMUNAUTAIRE

### SEANCE DU 24 NOVEMBRE 2021

L'an deux mille vingt et un, le vingt quatre novembre à dix huit heures, le Bureau Communautaire légalement convoqué par courrier du 18 novembre 2021, s'est réuni dans les locaux de la Communauté de Communes des Deux Rives, sous la présidence de Monsieur Jean Michel BAYLET, Président de la Communauté de Communes des Deux Rives.

#### **2021D3-3-2-182**

#### **OBJET : BAIL COMMERCIAL DE LOCATION D'UN LOCAL A LAMAGISTERE**

##### Etaient présents :

Messieurs BAYLET Jean Michel, TERRENNE Jean Paul, RENAUD Olivier, Madame FILLATRE Francine, DELFARIEL Eric, BENOIT Pascal, DOUSSON Bruno (pouvoir donné à Eric DELFARIEL), RATTO Stéphan, LE CORRE Christiane (pouvoir donné à Jean Paul TERRENNE), Jean DUPUY, Madame MAERTEN Marie Bernard, Monsieur Guy MERIEL et Monsieur BOYER Serge.

##### Absents excusés :

DELACHOUX Jean-Paul.

##### Assistaient à la réunion :

Mr BRAJOUX Pascal : Directeur Général des Services  
Mme DABERNAT Chrystelle : Attachée Territorial

Madame Francine FILLATRE a été désignée secrétaire de séance.

**2021D3-3-2-182**

**OBJET : BAIL COMMERCIAL DE LOCATION D'UN LOCAL A LAMAGISTERE**

Suite à un incendie dans la nuit du 21 avril 2021, le Centre Commercial de LAMAGISTERE a été détruit.

Au titre de sa compétence économique, et dans l'attente d'une reconstruction à l'identique, la Communauté de Communes des Deux Rives a aménagé une plateforme qu'il convient de mettre à disposition de la coiffeuse, EIRL SOULIER MARATUECH Carole, un bâtiment modulaire pour un montant de 200 € TTC / mois. Ce loyer prendra effet à compter de la notification du bail, ci-joint en annexe, à la Sous Préfecture de Castelsarrasin.

La pharmacienne a été relogée par son assurance perte d'exploitation. Le boucher et l'esthéticienne n'ont pas souhaité de locaux provisoires.

Le Président propose d'accepter d'établir ce bail, ci-joint à la délibération, avec l'EIRL SOULIER MARATUECH Carole.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

DÉCIDE

- d'approuver les propositions du Président,
- d'accepter le bail, ci-joint à la délibération, avec l'EIRL SOULIER MARATUECH Carole,
- d'autoriser le Président ou son représentant à signer ce bail et tout document s'y rapportant.

Fait à Valence d'Agen, le 24 novembre 2021  
Au registre sont les signatures

Pour extrait conforme  
A Valence d'Agen, le 25 novembre 2021

Le Président de la Communauté de Communes des  
Deux Rives



  
**Jean Michel BAYLET**

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture le **30 NOV. 2021**

Affiché sur le panneau des annonces légales le

**30 NOV. 2021**

## AR PRÉFECTURE

### BAIL COMMERCIAL DE LOCATION D'UN LOCAL A LAMAGISTERE

Numéro de l'acte : 2021D3\_3\_2\_182

Date de la décision : 24/11/2021

Identifiant unique de l'acte : 082-248200016-20211124-2021D3\_3\_2\_182-DE

Acte transmis par : FURLAN Sophie

Collectivité emettrice : CC DEUX RIVES

Date de l'accusé de réception : 30/11/2021

Nature de l'acte : Délibérations

Matière de l'acte : Domaine et patrimoine / Locations / données

Document : [99\\_DE-082-248200016-20211124-2021D3\\_3\\_2\\_182-DE-1-1\\_1.pdf](#) (Document original)

Annexe : [99\\_DE-082-248200016-20211124-2021D3\\_3\\_2\\_182-DE-1-1\\_2.pdf](#) (Document original)

---

Date de dépôt de l'acte : 30/11/2021 15:38:15

Date d'envoi de l'acte : 30/11/2021 15:41:14

Date de réception de l'AR : 30/11/2021 15:43:02



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**DES DEUX RIVES**

## **BAIL COMMERCIAL DE LOCATION D'UN LOCAL A LAMAGISTERE**

**ENTRE :**

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES DEUX RIVES,**  
82 400 Valence d'Agen,

Représentée par Jean Michel BAYLET, en tant que Monsieur le  
Président, ci-après dénommée le « Bailleur»,

d'une part,

**ET**

**EIRL SOULIER MARATUECH Carole**, exploitation personnelle  
dont le siège social est à LAMAGISTERE (82360), rue du 8 mai  
1945, immatriculée au RCS de Montauban sous le n ° 822 560 777,  
représentée par Madame SOULIER MARATUECH Carole, ci-après  
dénommée le « Preneur »,

d'autre part,

### **EXPOSE**

La Communauté de Communes des Deux Rives, dénommée « le  
Bailleur », dispose d'un local commercial d'une surface de 44,17 m<sup>2</sup>  
situé rue Hoche 82360 LAMAGISTERE.

---

2, RUE DU GÉNÉRAL VIDALOT 82403 VALENCE D'AGEN CEDEX

**Tél. :** 05.63.29.92.00 - Fax : 05.63.29.92.01

**Site :** <http://www.cc-deuxrives.fr>

**Email :** [info@cc-deuxrives.fr](mailto:info@cc-deuxrives.fr)





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**DES DEUX RIVES**

Elle consent un bail commercial à Madame SOULIER MARATUECH Carole, sus-désignée, pour l'ensemble immobilier susvisé et ce pour

une durée de 2 ans commençant à courir à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2021 moyennant diverses charges et conditions que le Preneur, déclare bien connaître.

Il est prévu dans ce bail, dans les conditions générales, que le bail est fait sous les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, ci-après littéralement rappelé : « De ne pas substituer, à quel titre que ce soit et notamment en location gérance, une tierce personne dans la jouissance des locaux loués .

De ne pas sous-louer en totalité ou en partie les locaux loués, ou les prêter, même pour un court délai et même à titre gracieux, qu'avec le consentement exprès et par écrit du Bailleur, à l'exception de sociétés faisant partie du même groupe ou de ses filiales et participations. »

## **DÉSIGNATION DES LOCAUX**

La présente location porte sur un ensemble immobilier situé rue Hoche 82360 LAMAGISTERE, faisant l'objet du bail principal rappelé dans l'exposé.

L'immeuble comprend :

- Une surface de bureau d'environ 44,17 m<sup>2</sup>,
- Une zone parking.

---

2, RUE DU GÉNÉRAL VIDALOT 82403 VALENCE D'AGEN CEDEX

**Tél.** : 05.63.29.92.00 – Fax : 05.63.29.92.01

**Site** : <http://www.cc-deuxrives.fr>

**Email** : [info@cc-deuxrives.fr](mailto:info@cc-deuxrives.fr)





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**DES DEUX RIVES**

Tels que lesdits locaux se poursuivent et comportent et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le locataire déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés.

## **DURÉE DU BAIL**

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de 2 ans entières et consécutives, ayant commencé à courir à la date du 1<sup>er</sup> décembre 2021.

Le "Preneur" bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période annuelle, et ce au moins trois mois à l'avance.

En outre, le "Preneur" admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le "Preneur" par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

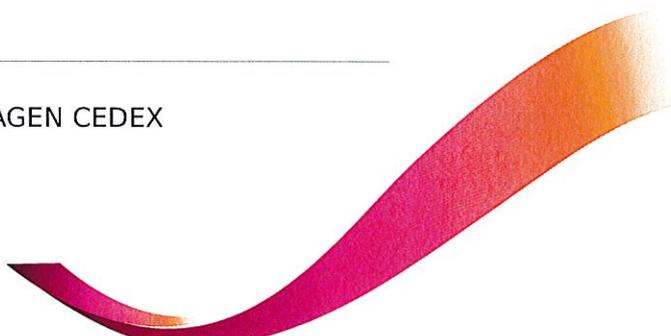
---

2, RUE DU GÉNÉRAL VIDALOT 82403 VALENCE D'AGEN CEDEX

**Tél.** : 05.63.29.92.00 – Fax : 05.63.29.92.01

**Site** : <http://www.cc-deuxrives.fr>

**Email** : [info@cc-deuxrives.fr](mailto:info@cc-deuxrives.fr)





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**DES DEUX RIVES**

## **URBANISME**

### **Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

### **Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

### **Sismicité**

L'immeuble n'est pas situé dans une zone sismique.

### **Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans une zone à risques technologiques

### **Plan de prévention des risques inondations**

L'immeuble est situé en zone inondable.

### **Aléa — Retrait gonflement des argiles**

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le BIEN est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Le " Preneur " déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

---

2, RUE DU GÉNÉRAL VIDALOT 82403 VALENCE D'AGEN CEDEX

**Tél.** : 05.63.29.92.00 – Fax : 05.63.29.92.01

**Site** : <http://www.cc-deuxrives.fr>

**Email** : [info@cc-deuxrives.fr](mailto:info@cc-deuxrives.fr)





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**DES DEUX RIVES**

## **DESTINATION DES LOCAUX**

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation de son activité « coiffure » à l'exclusion de toute autre même temporairement.

## **LOYER**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de deux-mille-quatre-cents euros (2 400 euros), soit un loyer mensuel de deux-cents euros TTC (200 euros).

Le loyer est payable par mois et d'avance le 1er du mois, par chèque ou virement bancaire et sans aucune demande préalable du Bailleur.

## **ÉTAT DES LIEUX**

De prendre les locaux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du "Bailleur" aucune remise en état ni réparation autres que celles qui seraient nécessaires pour que les biens loués soient clos et couverts, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet, et sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur pour vices de construction, dégradation infiltration, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux, le Preneur se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais toutes ces réparations et remises en état qui nécessiterait l'état des lieux, mêmes celles résultant de la vétusté ou l'usure.

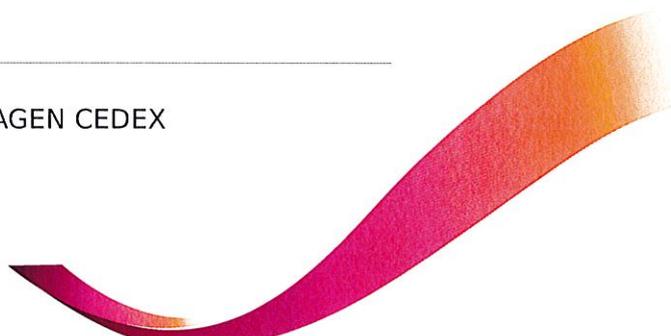
---

2, RUE DU GÉNÉRAL VIDALOT 82403 VALENCE D'AGEN CEDEX

**Tél.** : 05.63.29.92.00 – Fax : 05.63.29.92.01

**Site** : <http://www.cc-deuxrives.fr>

**Email** : [info@cc-deuxrives.fr](mailto:info@cc-deuxrives.fr)





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**DES DEUX RIVES**

Dans le mois de l'entrée en jouissance, il sera dressé, contradictoirement entre le Bailleur et le Preneur, un état des lieux.

## **ENSEIGNES**

Le "Preneur" pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du "Preneur". Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra "entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le "Preneur" devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

## **ENTRETIEN DES LOCAUX**

D'une manière générale, de jouir des locaux en bon père de famille, suivant leur destination, de ne pouvoir en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et de devoir prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété.

---

2, RUE DU GÉNÉRAL VIDALOT 82403 VALENCE D'AGEN CEDEX

**Tél. :** 05.63.29.92.00 – Fax : 05.63.29.92.01

**Site :** <http://www.cc-deuxrives.fr>

**Email :** [info@cc-deuxrives.fr](mailto:info@cc-deuxrives.fr)





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**DES DEUX RIVES**

## **TRAVAUX**

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 du "Bailleur".

Le "Preneur" subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le "Bailleur" estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le "Preneur" ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au "Bailleur".

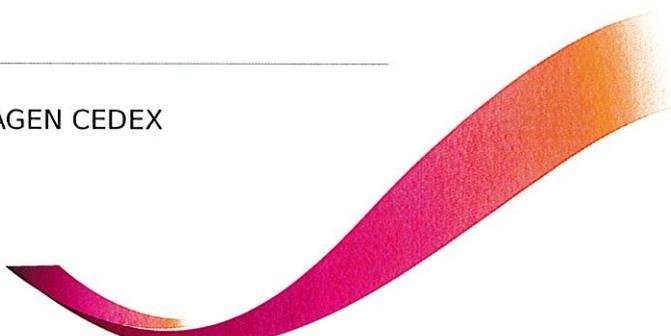
---

2, RUE DU GÉNÉRAL VIDALOT 82403 VALENCE D'AGEN CEDEX

**Tél. :** 05.63.29.92.00 - Fax : 05.63.29.92.01

**Site :** <http://www.cc-deuxrives.fr>

**Email :** [info@cc-deuxrives.fr](mailto:info@cc-deuxrives.fr)





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**DES DEUX RIVES**

## **MISES AUX NORMES**

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le "Preneur" aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle du "Bailleur".

Le "Preneur" devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

## **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION**

Le "Preneur" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "Bailleur" aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

---

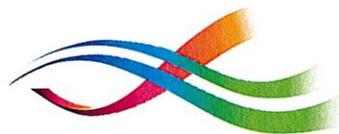
2, RUE DU GÉNÉRAL VIDALOT 82403 VALENCE D'AGEN CEDEX

**Tél. :** 05.63.29.92.00 – Fax : 05.63.29.92.01

**Site :** <http://www.cc-deuxrives.fr>

**Email :** [info@cc-deuxrives.fr](mailto:info@cc-deuxrives.fr)





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**DES DEUX RIVES**

En cas d'autorisation du "Bailleur", les travaux devront être soumis préalablement pour avis au "Bailleur".

## **AMÉLIORATIONS**

Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le "Preneur", même avec l'autorisation du "Bailleur" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le "Bailleur" ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du "Preneur".

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du "Preneur" et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

## **ACTIVITÉ**

D'être absolument seul responsable des conditions d'exercice de son activité et de reconnaître que le Bailleur n'aura à supporter personnellement aucune responsabilité du fait de cette activité.

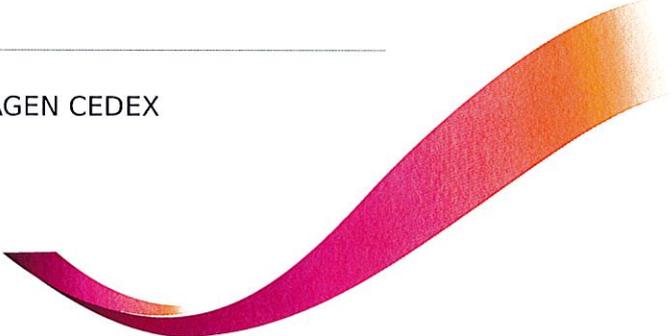
---

2, RUE DU GÉNÉRAL VIDALOT 82403 VALENCE D'AGEN CEDEX

**Tél.** : 05.63.29.92.00 – Fax : 05.63.29.92.01

**Site** : <http://www.cc-deuxrives.fr>

**Email** : [info@cc-deuxrives.fr](mailto:info@cc-deuxrives.fr)





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**DES DEUX RIVES**

## **CHARGES ET IMPÔTS**

1 - Le "Preneur" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le "Bailleur" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises ;

2 - En sus du loyer ci-après fixé, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" sa quote-part des charges :

- tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le "Preneur" bénéficie directement ou indirectement ;

3 - Le "Preneur" acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le "Bailleur" ne soit jamais inquiété à ce sujet.

## **ASSURANCES**

Le "Preneur" souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du "Bailleur".

---

2, RUE DU GÉNÉRAL VIDALOT 82403 VALENCE D'AGEN CEDEX

**Tél. :** 05.63.29.92.00 - Fax : 05.63.29.92.01

**Site :** <http://www.cc-deuxrives.fr>

**Email :** [info@cc-deuxrives.fr](mailto:info@cc-deuxrives.fr)





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**DES DEUX RIVES**

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le "Preneur" entraînerait, soit pour le "Bailleur", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le "Preneur" serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le "Bailleur" contre toutes réclamations des tiers.

Le "Preneur" assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le "Preneur" s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le "Preneur" s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du "Preneur", celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subi, avoir renoncé à tous recours.

---

2, RUE DU GÉNÉRAL VIDALOT 82403 VALENCE D'AGEN CEDEX

**Tél.** : 05.63.29.92.00 - Fax : 05.63.29.92.01

**Site** : <http://www.cc-deuxrives.fr>

**Email** : [info@cc-deuxrives.fr](mailto:info@cc-deuxrives.fr)





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**DES DEUX RIVES**

De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

### **CESSION SOUS-LOCATION**

Le "Preneur" ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du "Bailleur" sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le « Preneur » demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par un contrat, en présence du "Bailleur", dont une copie lui sera remise.

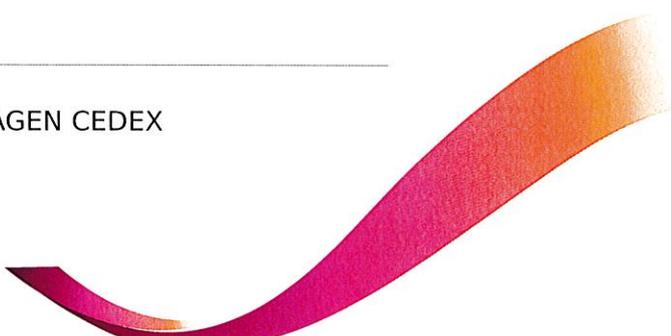
---

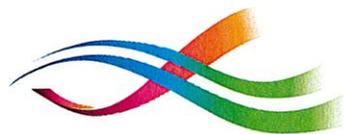
2, RUE DU GÉNÉRAL VIDALOT 82403 VALENCE D'AGEN CEDEX

**Tél. :** 05.63.29.92.00 – Fax : 05.63.29.92.01

**Site :** <http://www.cc-deuxrives.fr>

**Email :** [info@cc-deuxrives.fr](mailto:info@cc-deuxrives.fr)





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**DES DEUX RIVES**

## **DESTRUCTION**

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le "Preneur" pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit sa résiliation totale du bail.

## **VISITE DES LIEUX**

En cours de bail : Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du "Bailleur" ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le "Preneur" supportera l'apposition sur la vitrine par le "Bailleur" de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le "Preneur" devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

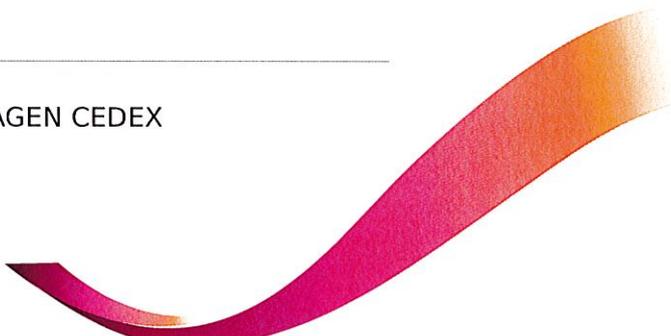
---

2, RUE DU GÉNÉRAL VIDALOT 82403 VALENCE D'AGEN CEDEX

**Tél.** : 05.63.29.92.00 – Fax : 05.63.29.92.01

**Site** : <http://www.cc-deuxrives.fr>

**Email** : [info@cc-deuxrives.fr](mailto:info@cc-deuxrives.fr)





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**DES DEUX RIVES**

## **RESTITUTION DES LIEUX - REMISE DES CLEFS**

Le "Preneur" rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le "Bailleur", ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le "Preneur" le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le "Preneur" devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au "Bailleur" par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au "Bailleur" le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du "Preneur" dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au "Preneur", et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du "Preneur" à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

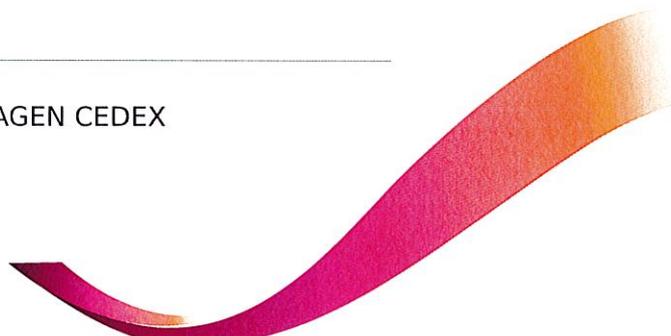
---

2, RUE DU GÉNÉRAL VIDALOT 82403 VALENCE D'AGEN CEDEX

**Tél.** : 05.63.29.92.00 – Fax : 05.63.29.92.01

**Site** : <http://www.cc-deuxrives.fr>

**Email** : [info@cc-deuxrives.fr](mailto:info@cc-deuxrives.fr)





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**DES DEUX RIVES**

Le "Preneur" devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le "Bailleur" pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au "Preneur".

Si le "Preneur" manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront supportés par le "Preneur".

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le "Preneur" s'engage à verser au "Bailleur", qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le "Preneur" se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 100 € 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 majorée de cinquante pour cent (50 %). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

---

2, RUE DU GÉNÉRAL VIDALOT 82403 VALENCE D'AGEN CEDEX

**Tél.** : 05.63.29.92.00 – Fax : 05.63.29.92.01

**Site** : <http://www.cc-deuxrives.fr>

**Email** : [info@cc-deuxrives.fr](mailto:info@cc-deuxrives.fr)





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**DES DEUX RIVES**

## **NON RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR**

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation des services dans les lieux loués, sauf s'ils sont dues à la vétusté,
- inondations.

## **CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'en cas de manquement par le Preneur à l'un des engagements résultant du bail, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis en demeure le sous-locataire de régulariser sa situation.

---

2, RUE DU GÉNÉRAL VIDALOT 82403 VALENCE D'AGEN CEDEX

**Tél.** : 05.63.29.92.00 – Fax : 05.63.29.92.01

**Site** : <http://www.cc-deuxrives.fr>

**Email** : [info@cc-deuxrives.fr](mailto:info@cc-deuxrives.fr)





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**DES DEUX RIVES**

Cette mise en demeure sera effectuée sous forme d'un commandement de payer ou de respecter les stipulations du bail, délivré par acte d'huissier, qui précisera que le Bailleur a l'intention d'user du bénéfice de la présente clause. Le commandement mentionnera avec précision les infractions reprochées au Preneur et ce qu'il convient de faire pour y remédier.

Si un mois après ce commandement, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire dans ce délai imparti, le Bailleur pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail.

Du jour de la résiliation de la location, le Bailleur entrera immédiatement de plein droit, dans la libre disposition des lieux loués. Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance. Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue, et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au preneur principal.

## **ENREGISTREMENT**

En application de l'article 10.1.a de la loi 11<sup>0</sup> 69. 1 168 du 26 décembre 1969 (article 635 du Code Général des Impôts), la présente location est dispensée de la formalité de l'enregistrement, sauf si une partie la demande et en supporte alors les frais.

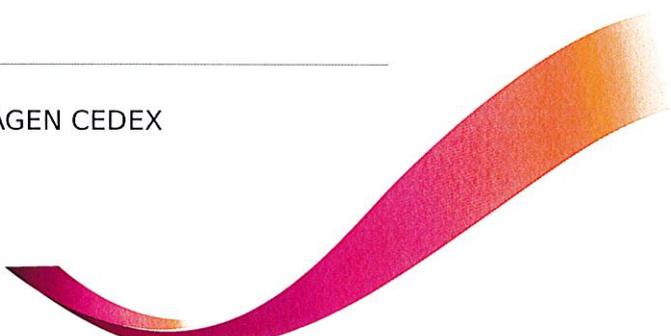
---

2, RUE DU GÉNÉRAL VIDALOT 82403 VALENCE D'AGEN CEDEX

**Tél.** : 05.63.29.92.00 - Fax : 05.63.29.92.01

**Site** : <http://www.cc-deuxrives.fr>

**Email** : [info@cc-deuxrives.fr](mailto:info@cc-deuxrives.fr)





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**DES DEUX RIVES**

## **ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'élection du présent bail et de ses suites, et notamment pour la notification de toutes demandes et de tous actes, les parties font

élection de domicile en leurs adresses respectives telles que mentionnées en tête des présentes.

Par ailleurs, les parties donnent compétence exclusive et conventionnelle définitive aux tribunaux du lieu de situation des locaux loués.

Fait en deux exemplaires originaux, dont un remis à chaque partie qui le reconnaît.

Fait à Valence d'Agen, le

Le Bailleur

Le Preneur

---

2, RUE DU GÉNÉRAL VIDALOT 82403 VALENCE D'AGEN CEDEX

**Tél.** : 05.63.29.92.00 – Fax : 05.63.29.92.01

**Site** : <http://www.cc-deuxrives.fr>

**Email** : [info@cc-deuxrives.fr](mailto:info@cc-deuxrives.fr)

