



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU**

Délibérations

Conseil Communautaire

XXXXXXXXXX

Séance du **Judi 19 Mai 2022**

Nombre de membres en exercice : **61**
 Nombre de membres présents : **39**
 Nombre de membres ayant
 donné pouvoir : **10**
 Nombre de membres excusés : **8**
 Nombre de membres absents : **4**

Date de convocation :
13 mai 2022

**Acte rendu exécutoire après visa du
 contrôle de légalité le :**

et affichage le :

**3 - Domaine et Patrimoine
 3.3 - Locations**

**Objet : Pôle territorial de Vire Normandie – Parc d'Activités Economiques (PAE) La Glinière :
 Signature d'un bail commercial avec la société RW Couture relatif à la location de l'atelier-relais
 de la Mondrière**

L'an 2022, le 19 mai à 20h30, le conseil communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau s'est réuni en salle des mariages de l'Hôtel de Ville de Vire, lieu habituel choisi pour la tenue de ces séances, sous la présidence de M. Marc ANDREU SABATER, Président.

Les convocations ainsi que l'ordre du jour de la séance ont été transmis par voie dématérialisée aux conseillers communautaires le 13 mai 2022.

La convocation des conseillers communautaire ainsi que l'ordre du jour ont été affichés, à destination du public, sur le site internet et au siège de l'Intercom de la Vire au Noireau le 13 mai 2022.

M. Corentin GOETHALS a été nommé secrétaire de séance conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) applicable à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT.

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* <u>Représenté(e) par :</u> (en vertu de l'article L5211-6)	* <u>A donné pouvoir à :</u> (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
CONDE-EN-NORMANDIE					
M. Xavier ANCKAERT	X				
Mme Nathalie BOUILLARD			X : M. Jean ELISABETH		
Mme Catherine CAILLY	X				
M. Pascal DALIGAULT	X				
M. Sylvain DELANGE	X				
Mme Valérie DESQUESNE			X : M. Pascal DALIGAULT		
M. Jean ELISABETH	X				
Mme Najat LEMERAY			X : Mme Catherine CAILLY		
LA VILLETTE					
M. Daniel BREARD*				X	
PERIGNY					
M. Jean-Christophe MEUNIER	X				

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
PONTECOULANT					
M. Jean-Pierre MOURICE				X	
SAINT-DENIS-DE-MERE					
M. Manuel MACHADO					X
TERRES-DE-DRUANCE					
M. Jean TURMEL	X				
BEAUMESNIL					
M. Gilles PORQUET	X				
CAMPAGNOLLES					
Mme Catherine GOURNEY LECONTE		X : M. Jacques FAUTRARD			
LANDELLES-ET-COUPIGNY					
M. Denis JOUAULT			X : M. Gilles PORQUET		
LE MESNIL-ROBERT					
M. Jean-Claude RUAULT	X				
NOUES-DE-SIENNE					
Mme Coraline BRISON- VALOGNES	X				
M. Olivier JEANNEAU				X	
Mme Colette JOUAULT	X				
Mme Bernadette LEROY			X : M. Georges RAVENEL		
M. Georges RAVENEL	X				
PONT-BELLANGER					
M. Christian MARIETTE*				X	
SAINT-AUBIN-DES-BOIS					
M. Maurice ANNE	X				
SAINTE-MARIE-OUTRE-L'EAU					
Mme Catherine GARNIER	X				
SOULEUVRE-EN-BOCAGE					
Mme Annick ALLAIN	X				
M. Alain DECLOMESNIL			X : M. Marc GUILLAUMIN		
M. Régis DELIQUAIRE	X				
M. Didier DUCHEMIN			X : M. Régis DELIQUAIRE		
M. Marc GUILLAUMIN	X				
M. Francis HERMON	X				
Mme Marie-Line LEVALLOIS	X				
M. Eric MARTIN				X	
Mme Natacha MASSIEU	X				
Mme Sandrine SAMSON				X	
Mme Cyndi THOMAS				X	

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	

VALDALLIERE					
M. Jean-Paul ANGENEAU	X				
M. Frédéric BROGNIART	X				
Mme Caroline CHANU				X	
Mme Marie-Françoise DAUPRAT	X				
M. Gilles FAUCON	X				
Mme Brigitte MENNIER			X : M. Gilles FAUCON		
Mme Sabrina SCOLA	X				

VIRE NORMANDIE					
M. Marc ANDREU SABATER	X				
Mme Marie-Noëlle BALLE			X : Mme Annie ROSSI		
M. Lucien BAZIN	X				
Mme Marie-Ange CORDIER	X				
M. Serge COUASON	X				
Mme Nicole DESMOTTES	X				
Mme Sylvie GELEZ					X
M. Corentin GOETHALS	X				
Mme Catherine MADELAINE	X				
M. Gilles MALOISEL	X				
M. Pascal MARTIN	X				
M. Gérard MARY	X				
Mme Marie-Odile MOREL					X
Mme Valérie OLLIVIER			X : M. Gérard MARY		
M. Régis PICOT					X
Mme Jane PIGAULT	X				
Mme Annie ROSSI	X				
M. Guy VELANY	X				

TOTAL	38	1	10	8	4
Nombre de Membres en exercice			61		
Nombre de conseillers présents			39		
Quorum En raison de la période de crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19, le quorum est fixé à un tiers des membres en exercice présents (article 2 de l'Ordonnance n°2020-391 du 1er avril 2020 IV de l'article 6 de la Loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 V de l'article 10 de la Loi n°2021-1465 du 10 novembre 2021)			21		
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs*) *En raison de la période de crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19, et jusqu'à la fin de l'état d'urgence sanitaire, un conseiller peut-être porteur de deux pouvoirs (article 2 de l'Ordonnance n°2020-391 du 1er avril 2020 IV de l'article 6 de la Loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 V de l'article 10 de la Loi n°2021-1465 du 10 novembre 2021)			49		

*Le suppléant de M. Daniel BREARD, Arnaud BREARD, ainsi que la suppléante de M. Christian MARIETTE, Mme Martine TREMPU, sont également excusés.

M. Lucien BAZIN donne lecture du rapport suivant :

Chers collègues,

Par délibération du 24 février dernier, le conseil communautaire a décidé l'acquisition d'un bâtiment d'activités, situé à Vire Normandie sur le PAE la Glinière, en vue de le louer à l'entreprise RW Couture et permettre ainsi son implantation sur notre territoire.

Le bail à signer avec l'entreprise RW Couture présenterait les caractéristiques suivantes :

Nature	Location soumis au régime des baux commerciaux
Bien loué	Atelier-relais de la Mondrière (section 000 BA n° 168) 10 rue de la Mondrière Vire 14500 VIRE NORMANDIE
Durée	9 ans avec faculté donnée au locataire de donner congés à l'expiration de chaque période triennale
Loyer mensuel	3 000 € HT, hors charges
Clause pénale	En cas de défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul loyer de la première période triennale et un mois après commandement de payer ou sommation restée infructueuse, le preneur sera redevable au bailleur de ce loyer et de ceux restant à venir dans la limite de 12 mois de loyer de la 1 ^{ère} période triennale correspondant à un montant hors charge de 36 000 € HT.

La signature d'un bail d'une durée supérieure à 3 ans n'ayant pas été déléguée par le conseil communautaire au Président, il appartient audit conseil de bien vouloir, après en avoir délibéré et suivant les avis favorables de la commission « Attractivité du territoire », réunie le 4 mai 2022, et du Bureau communautaire réuni le 2 mai 2022 :

- de décider la signature, avec l'entreprise RW Couture, d'un bail commercial portant sur l'atelier-relais de la Mondrière dont les clauses sont détaillées au contrat annexé à la présente,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ledit bail ainsi que tout document relatif à cette location.

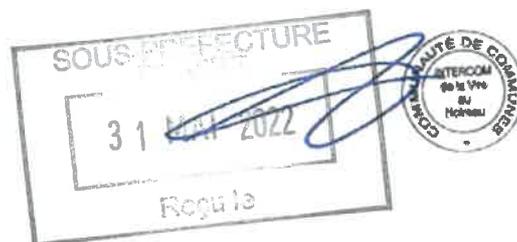
VOTE

Vote ordinaire à main levée :

Pour :	49	Contre :	0	Abstentions :	0
<input type="checkbox"/> Adopté à la majorité		<input checked="" type="checkbox"/> Adopté à l'unanimité		<input type="checkbox"/> Non adopté	

Arrêté en séance les jour, mois et an susdits
Au registre suivent les signatures.

Le Président,
M. Marc ANDREU SABATER





Projet



**ATELIER-RELAIS DE LA MONDRIERE
(VIRE NORMANDIE)**

**BAIL COMMERCIAL
AU BENEFICE DE LA SOCIETE RW COUTURE**



PERIODE DU 01 JUIN 2022 AU 31 MAI 2031

Avril 2022

Paraphes	

L'an deux mil vingt-deux, le

Parties à l'acte

BAILLEUR	
Désignation	Communauté de communes INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU
Forme juridique	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
Siège social	20 rue d'Aignaux – Vire – 14500 VIRE NORMANDIE
N° SIREN	200 068 799
N° SIRET	200 068 799 00200
Représentation	Monsieur Marc ANDREU SABATER, agissant en qualité de Président, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil communautaire en date du 9 juillet 2020 ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du 19 mai 2022
Qualité	Président de l'Intercom de la Vire au Noireau

Ci-après dénommé "Le bailleur",

d'une part,

Et

PRENEUR	
Désignation	RW Couture
Forme juridique	SARL unipersonnelle
Siège social	ZI de la Rouillais – 35420 LOUVIGNE DU DESERT
N° SIREN	431 678 127
N° SIRET	431 678 127 00041
Représentation	Monsieur Gaëtan HAMARD
Qualité	Gérant

Ci-après dénommé "Le preneur"

d'autre part,

Dénommés ensemble "Les parties".

NATURE DU BAIL

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat, au preneur qui les accepte, les locaux dont la désignation suit. Le présent bail constitue une **location à usage industriel soumis au statut des baux commerciaux** visé par les dispositions de l'article L.145-1 et suivants du code du commerce.

Il a été convenu ce qui suit :

Paraphes	

Article 1. DESIGNATION DU BIEN LOUE

Dénomination	Atelier-relais de la Mondrière
Adresse	10 rue de la Mondrière PAE La Glinière Vire 14500 VIRE NORMANDIE
Référence et surface cadastrale	Section 000 BA n° 68 3 360 m ²
Vocation des locaux	Locaux destinés à l'activité industrielle ne comportant pas, même à titre accessoire, de local affecté à l'habitation
Descriptif sommaire des locaux	Surface bâtie : 1 000 m ² au sol dont : <ul style="list-style-type: none">- 750 m² hall principal- 250 m² de réserve, bureau, sanitaires- 30 m² environ de mezzanine Chauffage : gaz (aérotherme) Toute différence autre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles du bien ne sauront justifier ni réduction ni augmentation de loyers, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.
Descriptif sommaire des extérieurs	Parking 18 place à l'avant Cour à l'arrière

ci-après désigné "**Le bien**".

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités et, de ce fait, dispense le bailleur d'en faire une plus ample désignation. Un état des lieux d'entrée sera dressé contradictoirement.

Article 2. ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien désigné ci-dessus appartient au bailleur pour l'avoir acquis en l'Office Notarial Virois le 1^{er} avril 2022.

Article 3. DATE D'EFFET ET DUREE

Durée	9 années entières et consécutives à compter de la prise d'effet.
Prise d'effet	1 ^{er} juin 2022
Congé	Le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale au moins six (6) mois à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Le preneur n'a pas la faculté de résilier le bail en cours de période triennale.

Article 4. LOYER HORS CHARGES

Loyer initial mensuel	Le preneur versera un loyer fixe de trois mille euros (3 000 €) hors taxes.
Modalités de paiement	Le loyer sera payable mensuellement et d'avance à compter du 1 ^{er} juin 2022.
Modalités de versement	Le loyer sera versé, dans la mesure du possible par virement automatique, à la Trésorerie de Vire Normandie – Place Castel entre les mains du Receveur de la communauté

	de communes Intercom de la Vire au Noireau. Le preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains de Monsieur le Trésorier en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.
Révision du loyer	Le loyer fixe visé ci-dessus sera révisé, tous les 3 ans, à compter du 1 ^{er} juin 2025 en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILS) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). L'indice servant de base à la révision est le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet du bail.
Clause pénale	A titre de clause pénale, en cas de défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul loyer de la première période triennale et un mois après commandement de payer ou sommation restée infructueuse, le preneur sera redevable au bailleur de ce loyer et de ceux restant à venir dans la limite de 12 mois de loyer de la première période triennale correspondant à un montant hors charges de loyers de 36 000 € HT. Le preneur s'engage à fournir, à la signature du présent bail, au bailleur une garantie bancaire à l'exécution de cette clause qui sera retirée par le bailleur dans l'hypothèse décrite ci-dessous. Le montant de la garantie à première demande délivrée par l'établissement bancaire ne pourra dépasser l'équivalent de douze loyers mensuels soit 36 000 € HT .

Article 5. CHARGES ET CONDITIONS

Les clauses et conditions du bail figurent dans l'ordre suivant :

- I.- Charges – Impôts et taxes
- II.- Dépôt de garantie
- III.- Etat des lieux loués
- IV.- Entretien, travaux et réparations
- V.- Obligations du **PRENEUR** concernant la jouissance des locaux loués
- VI.- Obligations du **BAILLEUR**
- VII.- Assurances
- VIII.- Destruction des locaux loués
- IX.- Transmission du bail
- X.- Restitution des lieux
- XI.- Solidarité et indivisibilité
- XII.- Clause résolutoire
- XIII - Renseignements concernant l'immeuble loué

5.I. CHARGES - IMPOTS ET TAXES

LE **PRENEUR** acquittera les impôts personnels auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le **BAILLEUR** pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code civil du C.G.I. ou à tout autre titre quelconque et il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et notamment à l'expiration des présentes.

En outre il remboursera au **BAILLEUR** l'ensemble des taxes et impôts afférents à l'immeuble et notamment :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
- la taxe foncière.

Paraphes	

5.II. DEPOT DE GARANTIE

Il ne sera pas exigé du Preneur un dépôt de garantie

5.III. ETAT DES LIEUX LOUES

Le **PRENEUR** prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques.

Le **PRENEUR** déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires eu égard uniquement à l'activité exercée par le **PRENEUR** pour mettre L'IMMEUBLE loué en conformité avec la réglementation existante (notamment les « travaux de sécurité ») seront exclusivement supportés par le **PRENEUR**.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, L'IMMEUBLE loué n'est plus conforme aux normes réglementaires mais uniquement pour les mises aux normes induites de l'activité du **PRENEUR**.

5.IV. ENTRETIEN, TRAVAUX ET REPARATIONS

5.IV.a. Entretien des lieux loués à la charge du PRENEUR

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le **PRENEUR** s'oblige à fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que plus généralement les accessoires et éléments d'équipement ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment, remédier à l'apparition des taches, brûlures, déchirures, trous ou décolllements, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le **PRENEUR** aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le **BAILLEUR**, l'entretien complet des ouvertures et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu en parfait état de propreté.

Le **PRENEUR** tiendra les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, gouttières en bon état d'entretien et fera procéder à leur nettoyage au moins une fois par an.

Pour les équipements nécessitant un entretien annuel par un professionnel (notamment chauffage), le **PRENEUR** justifiera de la réalisation de cette maintenance par la transmission de la facture ou d'une attestation fournie par le professionnel.

Le **PRENEUR** devra prévenir immédiatement le **BAILLEUR** de tous dommages ou dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

Paraphes	

5.IV.b. Travaux en cours de bail effectués par le PRENEUR :

Le PRENEUR ne pourra effectuer aucun travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) et au clos et couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR, aucun changement de distribution.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront lors du départ du PRENEUR la propriété du BAILLEUR, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du PRENEUR.

5.IV.c. Entretien des espaces verts et des haies

Le PRENEUR devra entretenir les espaces engazonnés et procéder, de début mars à fin octobre, à 2 tontes minimum par mois.

5.IV.d. Enseigne - Publicité

Le PRENEUR ne pourra apposer aucune enseigne, pré-enseigne ou dispositif publicitaire sur le site loué sans autorisation préalable et écrite du bailleur.

La pose de tout dispositif publicitaire est interdite sur le toit ainsi que sur les clôtures.

5.IV.e. Travaux en cours de bail effectués par le BAILLEUR :

Le bailleur reste redevable :

- des dépenses relatives aux grosses réparations touchant au bâti visées à l'article 606 du Code civil,
- Des travaux relevant de la vétusté dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.

Le PRENEUR souffrira sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans L'IMMEUBLE et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait quarante jours à condition que les travaux n'interdisent pas au PRENEUR ou ne gêne pas gravement, l'exercice de son activité.

Le PRENEUR devra souffrir tous travaux intéressant l'ensemble du site dont dépendent les biens loués notamment ceux rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives du site dont dépendent les biens loués.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

5.V. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES

5.V.a. Destination des lieux loués :

Le PRENEUR ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice des activités de :

Fabrication d'articles de voyage, de maroquinerie et de sellerie (code NAF 1512Z).

Le PRENEUR pourra toutefois adjoindre à cet usage des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au BAILLEUR et d'obtenir de lui une autorisation écrite et préalable de le faire.

Les locaux loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celles ci-dessus indiquées.

Paraphes	

5.V.b. Modalités de jouissance des locaux :

Le **PRENEUR** devra jouir des lieux loués en bon père de famille.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de L'IMMEUBLE ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc. et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exercice de son activité, le **PRENEUR** devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle, de façon que le **BAILLEUR** ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité et ultérieures à son installation. tout en restant garant vis-à-vis du **BAILLEUR** de toute action en dommages-intérêts de la part des autres **LOCATAIRES** ou occupants du site ou de voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité. Les frais d'aménagement des locaux liés à l'installation sanitaire, à la création d'un réfectoire et au déploiement du réseau d'alimentation électrique et pneumatique des machines seront partagés à charges égales entre le **PRENEUR** et le **BAILLEUR**

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le **BAILLEUR**, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le **BAILLEUR** ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Il devra payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à cet aménagement, cette utilisation ou cette activité.

5.V.c. Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement :

Le **PRENEUR** garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement du loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

5.V.d. Visite des lieux en cours de bail :

Le **PRENEUR** devra laisser le **BAILLEUR**, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

5.V.e. Visite des lieux en cas de vente de L'IMMEUBLE et en fin de bail :

En cas de mise en vente de L'IMMEUBLE, le **PRENEUR** devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 18 heures, sans interruption les jours ouvrables.

Le **PRENEUR** devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Dans l'un ou l'autre de ces cas, le **PRENEUR** devra laisser apposer sur la façade un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location ou de la vente.

5.V.f. Plan de prévention des risques :

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** informe le **PRENEUR** que les locaux loués ne sont ni situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ni dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ni dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

5.VI. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

5.VI.a. Vices cachés :

Le **BAILLEUR** ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Paraphes	

5.VI.b. Responsabilités et recours :

Le **PRENEUR** renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le **BAILLEUR**, et tous **MANDATAIRES** du **BAILLEUR** et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- 1) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le **PRENEUR** pourrait être victime tant dans les locaux loués que dans les dépendances de L'IMMEUBLE. Le **PRENEUR** renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil, le **BAILLEUR** n'assumant aucune obligation de surveillance.
- 2) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs des divers immeubles dépendant du site ou propres aux locaux loués. En cas de dysfonctionnement de services vitaux pour la continuation, le **PRENEUR** s'oblige à en informer immédiatement le **BAILLEUR**.
- 3) En cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.
- 4) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants des immeubles dépendant du site, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le **PRENEUR** renonçant notamment à tous recours contre le **BAILLEUR** sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil.
- 5) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, qu'elle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du **BAILLEUR**, soit des tiers, sans que le **BAILLEUR** puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- 6) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le **PRENEUR** renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

En outre, il est expressément convenu :

Que le **PRENEUR** fera son affaire personnelle, sans recours contre le **BAILLEUR**, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le **PRENEUR** ne pourra rien réclamer au **BAILLEUR**, tous les droits dudit **PRENEUR** étant réservés contre l'administration ou l'organisme compétent.

5.VII. ASSURANCES

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, le mobilier, le matériel et les marchandises se trouvant dans les locaux loués.

Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tout autre risque ; il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du **BAILLEUR**.

Si l'activité exercée par le **PRENEUR** entraînait, soit pour le **BAILLEUR**, soit pour d'autres **LOCATAIRES** des immeubles du site, des surprimes d'assurances, le **PRENEUR** serait tenu à la fois d'indemniser le **BAILLEUR** du montant de la surprime payée et de le garantir contre les réclamations des autres **LOCATAIRES** ou des voisins.

5.VIII. DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du **BAILLEUR**, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le **PRENEUR** ne pourrait obtenir qu'une réduction de loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Toutefois dans l'hypothèse où le sinistre partiel aurait pour conséquence une interdiction d'utiliser les lieux loués en leur entier, pour une période supérieure à trente jours, pour des questions de sécurité,

Paraphes	

d'environnement ou autres, le présent bail pourra être résilié, sans indemnité, à la demande de l'une ou l'autre des parties.

5.IX. TRANSMISSION DU BAIL

5.IX.a. Cession de bail :

Toute cession du présent droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est **interdite**.

5.IX.b. Sous-location :

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont **interdites**.

5.X. RESTITUTION DES LIEUX

Le présent bail prendra fin de plein droit au terme stipulé, conformément à l'article 1737 du Code civil, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Il est d'ores et déjà indiqué par le **BAILLEUR** qu'il n'entend en aucun cas que le **PRENEUR** se maintienne dans les lieux en cette qualité au-delà de ce terme et que, s'il restait en possession, ce ne pourrait être que contre son gré.

Dans ce cas son expulsion pourrait être ordonnée par simple ordonnance de référé et il encourrait une astreinte de neuf cents euros par jour de retard.

Un mois avant de déménager, le **PRENEUR** devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et charges, et communiquer au **BAILLEUR** sa future adresse.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux des locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** devra exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du **BAILLEUR**, dont il supportera également les honoraires, si les travaux nécessitent l'intervention d'un homme de l'art.

Dans l'hypothèse où le **PRENEUR** ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du **BAILLEUR** ou se refuserait à signer l'état des locaux, le **BAILLEUR** ferait chiffrer le montant des dites réparations par son architecte et le **PRENEUR** devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le **PRENEUR** serait redevable envers le **BAILLEUR** d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculés prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au **PRENEUR**.

5.XI. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le **PRENEUR** constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible ; s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

5.XII. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux **LOCATAIRES** par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, contenant mention de la présente clause et faisant état de ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit.

Paraphes	

Si dans ce cas, le **PRENEUR** se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

5.XIII. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

Le **PRENEUR** reconnaît être en possession de tous les documents, pièces, plans et divers diagnostics relatifs à l'immeuble loué.

Article 6. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Conformément à l'Article 10 de la Loi 69-1168 du 26 décembre 1969, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement ou déclaration fiscale.

Les parties déclarent opter pour le régime de la Taxe à la Valeur Ajoutée, en application des dispositions du Décret 67-1126 du 22 décembre 1967.

En conséquence, le montant de chaque terme de loyer sera majoré du taux de la T.V.A, le loyer ci-dessus indiqué étant stipulé « HORS TAXE ».

Notification de cette option devra être faite par les parties auprès de l'Administration Fiscale.

Article 7. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, pour le **PRENEUR**, en son siège social et, pour le **BAILLEUR**, au siège de la communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau.

Dont ACTE sur 14 pages

Fait et passé aux lieu et date sus-indiqués, en trois exemplaires.

Et, après lecture faite, les parties ont signé après avoir expressément approuvé :

Fait à

Le

<p>« <i>BAILLEUR</i> »</p> <p><i>Communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau</i></p>	<p>M. Marc ANDREU SABATER, Président <i>Cachet et signature</i></p>
<p>« <i>PRENEUR</i> »</p> <p><i>RW COUTURE</i></p>	<p>M. Gaëtan HAMARD Gérant</p>

Paraphes	

	<i>Cachet et signature</i>
--	----------------------------

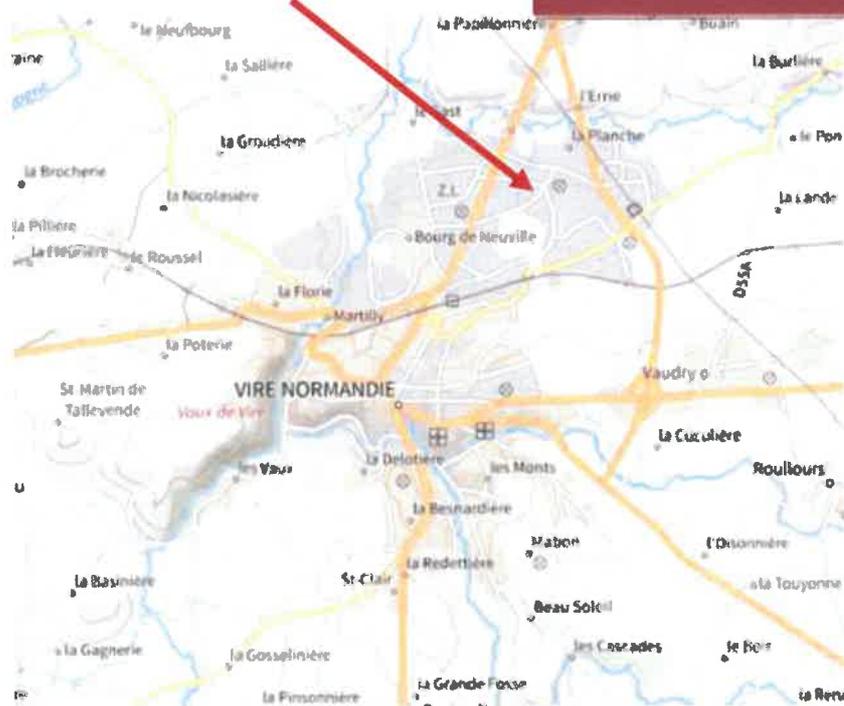
* * *

ANNEXES :

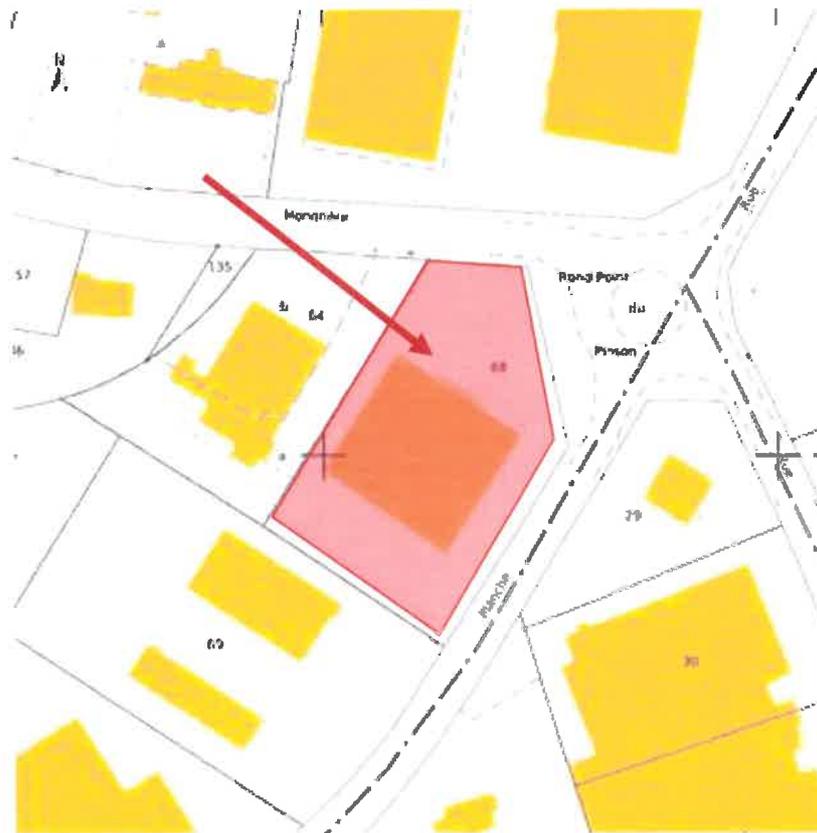
- Plan de localisation et cadastral
- Plan masse
- Plan coupe
- Photos du site intérieur / extérieur
- Diagnostic immobilier (amiante ; DPE)

Paraphes	

PLAN DE LOCALISATION

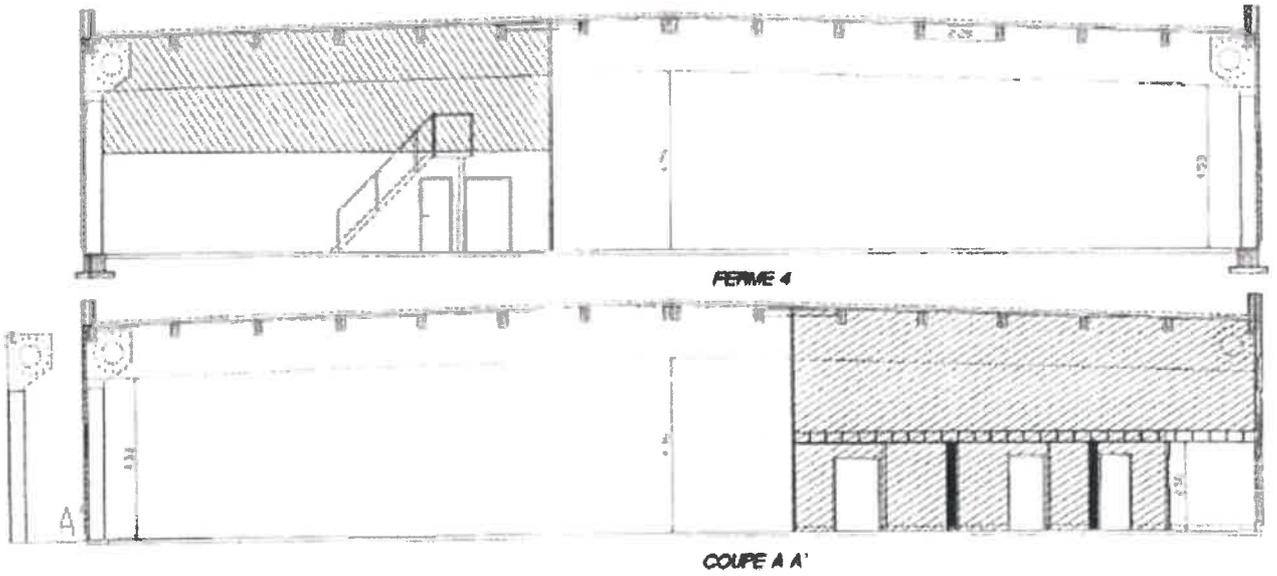


PLAN CADASTRAL



Paraphes

PLAN COUPE



Paraphes	