PARC D'ACTIVITES DE VASSY
ATELIERS-RELAIS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200068799-20250925-D2025-9-5-32-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2025
Publication : 06/10/2025

LOCATION DE LA CELLULE N° 2
(*Bail à titre précaire*)

AU BENEFICE DE LA SOCIETE
VIVAGRI

* * *

Période du **1er septembre 2025 au 31 août 2026**

Septebre 2025

Intercom de la Vire au Noireau - Service Développement Economique
20 rue d'Aignaux - VIRE – 14500 VIRE NORMANDIE
Tél. 02.31.66.27.96 - Courriel : pneuville@vireaunoireau.fr

Paraphe des signataires	

L'an deux mille vingt-cinq
Le ……

PARTIES A L'ACTE :

La communauté de communes INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU
Ayant son siège social **20 rue d'Aignaux - VIRE – 14500 VIRE NORMANDIE**
Créée par arrêté de Monsieur le Préfet du Calvados du 17 novembre 2016
Régie par les articles L 5214-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et par ses statuts annexés audit arrêté.

Ci-après dénommée "**LE BAILLEUR**"

D'une part,

La société dénommée VIVAGRI, société de réparation, vente de matériels agricoles, dont le siège social est situé ZA Carrefour des Biards à ISIGNY LE BUAT (50540), immatriculée au RCS de Caen et identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 332 401 652.
Représentée par :
Monsieur BLANCHARD Pascal en sa qualité de Président, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés,

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »

D'autre part,

du bien immobilier ci-après désigné.

COMPARUTION – ACCEPTATION

Les parties – ou leurs mandataires ou représentants - ont accepté le présent bail dans tous ses éléments et conditions.

REPRESENTATION

➢ La communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau est représentée par son vice-Président, Monsieur Lucien BAZIN, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil communautaire en date du 9 juillet 2020 et habilité à signer le présent bail en vertu d'un arrêté du 20 juillet 2020.

➢ La société **VIVAGRI** est représentée par Monsieur Pascal BLANCHARD, en sa qualité de Président, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés.

Paraphe des signataires	

Projet

NATURE DU BAIL

Le **BAILLEUR** donne à bail à loyer dans les conditions prévues par les dispositions de l'article L 145-5 du Code de Commerce, et par dérogation expresse, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux réglé par ce décret, au **PRENEUR**, qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - DESIGNATION DU BIEN LOUE

Commune nouvelle concernée	Valdallière – 14410
Commune déléguée concernée	Vassy
Adresse du bien loué	Parc d'Activités Economiques Les Crières
Type de bien loué	Bâtiment et cour de service
Usage du bien loué	Atelier-relais (cellule n° 2)
Référence cadastrale	BH n° 215
Composition du bien loué	- Atelier : 227 m² environ - Cour de service en enrobé avec parking. - Accès au bâtiment et à la cour depuis l'entrée commune avec la cellule n° 1.

Le **PRENEUR** déclare parfaitement connaître les lieux loués.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus désigné a été réalisé par la Communauté de communes de Vassy en l'année 2008.

ARTICLE 3 - DATE D'EFFET ET DUREE

Durée	Bail accordé pour une durée de douze (12) mois
Date de prise d'effet	1er septembre 2025
Date d'expiration	31 août 2026

Les parties ayant entendu, ainsi qu'il a été dit précédemment, déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux, le **PRENEUR** ne pourra pas revendiquer les dispositions de ce statut pour solliciter le renouvellement des présentes.

Paraphe des signataires	

Projet

Le bail finira de plein droit, à l'expiration du terme fixé, conformément à l'article 1737 du Code civil, sans que le **BAILLEUR**, ait à signifier congé au **PRENEUR** et ce dernier s'oblige à quitter les lieux loués à l'expiration des présentes sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit.

Si, contre toute attente, le **PRENEUR** se maintenait dans les lieux, il devrait être considéré comme occupant sans droit ni titre et son expulsion aurait lieu en vertu d'une ordonnance de référé rendue par M. le Président du Tribunal de Grande Instance, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

ARTICLE 4 - FACULTE DE RESILIATION ANTICIPEE

Nonobstant ce qui est indiqué ci-dessus quant à la durée de la présente convention, il est expressément convenu entre les parties que le bail dérogatoire objet des présentes pourra être unilatéralement résilier à la demande de l'une ou l'autre des parties, à tout moment, moyennant un préavis de trois mois, donné par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier.

ARTICLE 5 - Affectation du bien loué

Le bien loué devra uniquement être utilisé, pendant la durée ci-dessus définie du présent bail, à usage de : **réparation et entretien de matériels agricoles** sous réserve que l'activité demeure compatible avec la vocation de l'immeuble et du parc d'activités (activités commerciales grand public exclues).

ARTICLE 6 - LOYER

Loyer mensuel	**900 € HT/mois (neuf cents euros)** TVA en vigueur en sus
Indexation	Sans objet
Modalités de paiement	Le loyer sera payable mensuellement et d'avance à compter du 1er septembre 2025.
Modalités de versement	Le loyer sera versé, **dans la mesure du possible par prélèvement 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 Madame le Trésorier d'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.

Indexation :

Il est convenu que, pendant la durée du bail, le loyer ci-dessus stipulé ne sera pas indexé.

ARTICLE 7 - 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**

Paraphe des signataires	

Projet

VII.- Assurances
VIII.- Destruction des locaux loués
IX.- Transmission du bail
X.- Restitution des lieux
XI.- Solidarité et indivisibilité
XII.- Clause résolutoire
XIII.- Clause pénale
XIV.- Renseignements concernant l'immeuble loué

7.I. CHARGES - IMPOTS ET TAXES

LE PRENEUR acquittera les impôts personnels auxquels il est et sera assujetti 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 d'ici à la mise en place de la redevance incitative.
- la taxe foncière.

La quote-part du **PRENEUR** sera déterminée en fonction du rapport existant entre la surface de plancher des locaux loués d'une part et la surface de plancher totale du site d'autre part.

7.II. DEPOT DE GARANTIE

Il ne sera pas exigé du Preneur un dépôt de garantie

7.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**.

7.IV. ENTRETIEN, TRAVAUX ET REPARATIONS

7.IV.a. Entretien des lieux loués :

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 décollements, 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.

Paraphe des signataires	

Projet

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** 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.

7.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** et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du **BAILLEUR** seront à la charge du **PRENEUR**.

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**.

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

7.IV.c. Travaux en cours de bail effectués par le BAILLEUR :

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 gène 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.

7.IV.d. 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. La haie située en façade arrière du bâtiment devra être impérativement conservée et entretenue de manière régulière.

7.IV.e. 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. A ce jour, la société SARL POULAIN DISTRIBUTION dispose d'une autorisation pour une enseigne en façade principale.

La pose d'enseigne ne pourra s'opérer sur la façade principale du local loué qu'aux endroits prévus à cet effet et mentionnés au plan joint en annexe.

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

PROJET

Paraphe des signataires	

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

7.V.a. Destination des lieux loués :

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

Réparation – entretien - location – vente de pièces, machines et véhicules industriels s'y rapportant

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.

7.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, 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.

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.

7.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.

7.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.

7.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.

Paraphe des signataires	

Projet

7.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.

7.VI. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

7.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.

7.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.

7.VII. ASSURANCES

Le PRENEUR devra assurer, à ses frais, et maintenir assurés pendant toute la durée de la location commerciale ses mobiliers, matériels, marchandises (qu'ils soient sa propriété ou de lui aient été confiés), aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux

Projet

Paraphe des signataires	

et le recours des voisins et des tiers. Il devra également s'assurer contre les bris de glaces et vitres des locaux qu'il occupe.

Le **PRENEUR** devra également assurer, à ses frais, en sa qualité de locataire occupant et, pour les montants maximaux admis par les compagnies d'assurances, sa responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers du fait et de l'usage des aménagements ou des installations à sa charge. Si ces travaux sont dirigés par un architecte ou un décorateur, celui-ci devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré pour sa responsabilité civile professionnelle et qu'il est à jour du versement des primes correspondantes.

Les polices d'assurances du **PRENEUR** devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification de l'assurance du **BAILLEUR**. Elles devront comporter renonciation à recours contre le **BAILLEUR**.

Chaque année, le **PRENEUR** devra fournir au **BAILLEUR** les attestations annuelles des assurances contractées.

Le **PRENEUR** devra déclarer, dans un délai maximum de cinq jours ouvrés, à son propre assureur, d'une part, au **BAILLEUR**, d'autre part, tout sinistre affectant les biens de ce dernier, quel qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

De convention expresse, toutes indemnités dues au **PRENEUR** par toutes compagnies d'assurances en cas de sinistre, pour quelle que cause que ce soit, seront affectées au privilège du **BAILLEUR**, pour autant que celles-ci du **BAILLEUR**, pour autant que celles-ci aient trait aux biens loués.

Le **BAILLEUR** fera son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble.

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.

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

7.IX. TRANSMISSION DU BAIL

7.IX.a. Cession de bail :

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

7.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**.

Paraphe des signataires	

Projet

7.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 ou parce que le preneur a procédé à l'acquisition de l'immeuble présentement loué.

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 desdites 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**.

7.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.

7.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.

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.

7.XIII. CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement, même partiel, 30 jours après l'échéance du loyer, la quittance sera majorée de 10 % (dix pour cent) du loyer hors taxes en sus à la charge du PRENEUR.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, resteraient acquis au **BAILLEUR** à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible

Paraphe des signataires	

Projet

du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du **PRENEUR**, ayant ou non provoqué cette résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du **PRENEUR** en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

7.XIV. 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 8 - 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 9 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, pour le Locataire, en son siège social et, pour le Bailleur, au siège de la commune de Vire Normandie.

Dont ACTE sur 13 pages

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

Projet

Paraphe des signataires	

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

Fait à ……..

Le ……..

« *BAILLEUR* » **Communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau**	M. Lucien BAZIN, Vice-Président *Cachet et signature*

« *LOCATAIRE* » **Société VIVAGRI**	M. Pascal BLANCHARD Président *Cachet et signature*

* * *

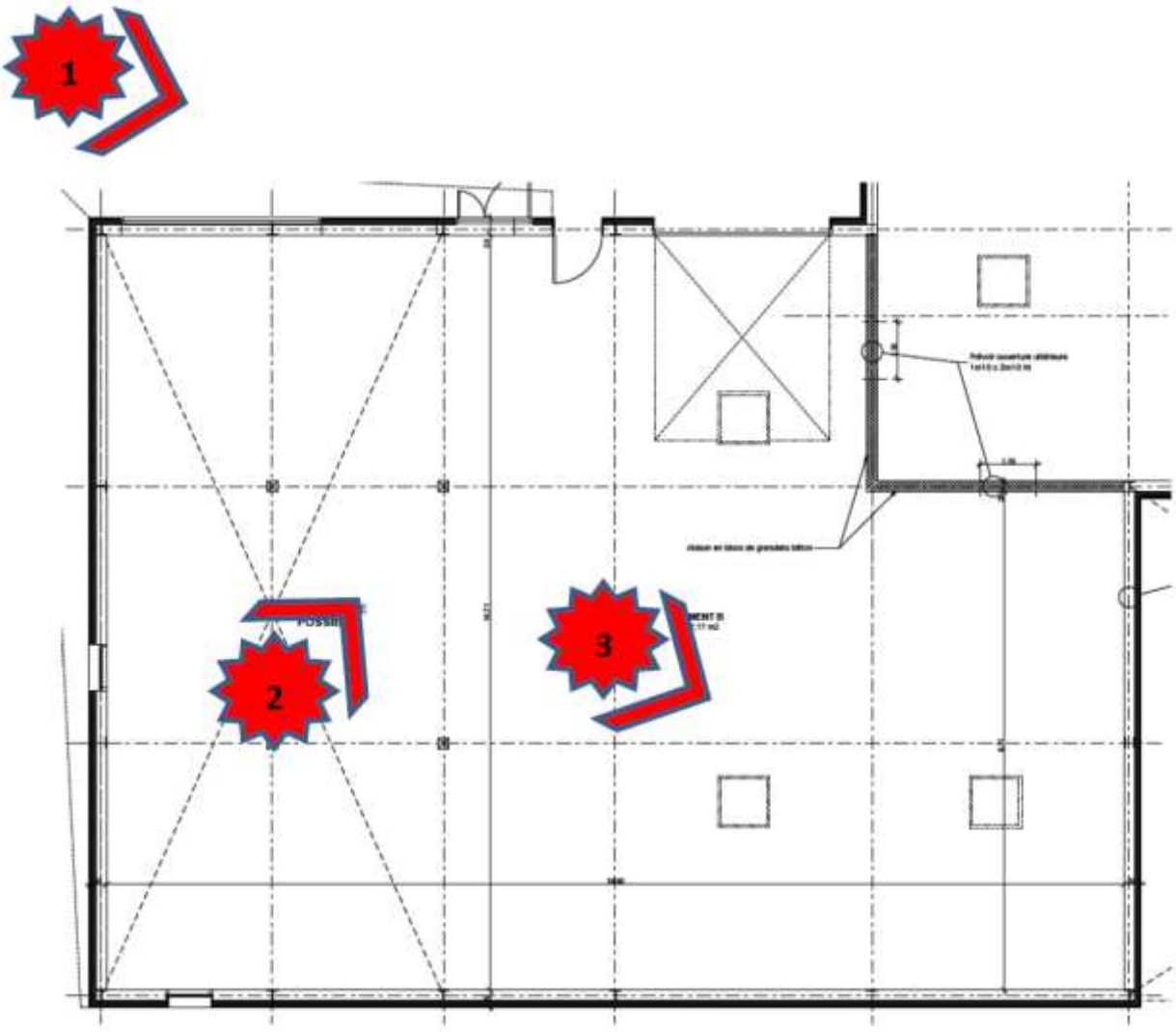
ANNEXES :

- Ateliers-relais du PAE Les Crières - Plan masse de la cellule n° 2
- Photos de l'atelier-relais, cellule n° 2.

Projet

Paraphe des signataires	

PLAN MASSE DE LA CELLULE N° 2 DU BATIMENT ATELIERS-RELAIS DU PARC D'ACTIVITES LES CRIERES



Paraphe des signataires	