République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~~

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 23 septembre 2024

~~~~~~

PRISE DE LOCATION DU REZ DE CHAUSSÉE DU 23 COURS DE LA PLACE À SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS DIT "AGORA"

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 23 septembre 2024 à 18h00 en Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 12 septembre 2024.

Étaient présents ou représentés	M. Jean-François SOTO, M. Philippe SALASC, Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE, M. Pierre AMALOU, M. Olivier SERVEL, M. Jean-Claude CROS, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Anthony GARCIA, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Véronique NEIL, M. Xavier PEYRAUD, M. Pascal DELIEUZE, M. David CABLAT, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Roxane MARC, M. Yannick VERNIERES, Mme Chantal DUMAS, M. Henry MARTINEZ, Mme Christine SANCHEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. José MARTINEZ, Mme Martine LABEUR, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Philippe LASSALVY, M. Christian VILOING, M. Thibaut BARRAL, Mme Valérie BOUYSSOU, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Martine BONNET, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Daniel JAUDON - M. Jean-Manuel YORIS suppléant de M. Jean-Marc ISURE, M. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, M. Pascal THEVENIAUD suppléant de M. Gregory BRO, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.
Procurations	Mme Christine DEBEAUCE à Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Robert SIEGEL à Mme Véronique NEIL, Mme Jocelyne KUZNIAK à M. Pascal DELIEUZE, Mme Monique GIBERT à Mme Béatrice FERNANDO, M. Marcel CHRISTOL à M. Olivier SERVEL, M. Jean-Luc DARMANIN à M. José MARTINEZ.
Excusés	Mme Florence QUINONERO.
Absents	M. Nicolas ROUSSARD, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : *25* Secrétaire de séance : *Marie-Hélène SANCHEZ*	Présents : 39	Votants : 45	Pour : 45 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.
Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.
VU ensemble, la délibération n°3072 du Conseil communautaire du 30 janvier 2023 relative à la modification de l'intérêt communautaire et l'arrêté préfectoral n°2023-10-DRCL-0518 du 10 octobre 2023 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ;
VU la délibération de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault du 16 novembre 2020 sur l'adhésion au programme Petites villes de demain ;
VU la délibération de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault du 22 novembre 2022 relative à l'adoption de la convention de revitalisation des territoires (ORT) programme Petites villes de demain.
VU la compétence en matière de développement économique de la communauté de communes et en particulier sa politique foncière, immobilière et d'appui au commerce ;

CONSIDERANT la circulaire du 4 février 2019 relative à l'accompagnement par l'Etat des projets d'aménagement des territoires, qui vient préciser le fonctionnement des outils mis en place par la loi ELAN du 23 novembre 2018 notamment l'opération de revitalisation des territoires (ORT),
CONSIDERANT le programme Petites villes de demain (PVD), lancé par le ministère de la cohésion des territoires le 1er octobre 2020, qui vise en partenariat avec les EPCI, à accompagner la dynamisation de communes de moins de 20 000 habitants qui exercent des fonctions de centralité sur leur territoire et qui sont engagées dans une transition écologique,
CONSIDERANT que le programme PVD a pour objectif de mettre en œuvre un ensemble d'actions de redynamisation et de développement des fonctions de centralité de ses communes adhérentes,
CONSIDERANT le linéaire commercial inscrit dans la modification n°2 du juin 2024 du PLU de la commune de Saint-André-de-Sangonis qui pérennise la vocation économique des rez de chaussée commerciaux ou artisanaux situés sur ce linéaire,
CONSIDERANT le diagnostic de commercialité réalisé sur les centre-ville des deux communes PVD qui confirme le tracé des secteurs d'intervention en matière d'appui à l'activité de commerce et de services,

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,
Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,
- de valider le principe de l'implication de la communauté de communes dans ce projet de l'Agora et de ce fait,
- d'accepter le principe de l'achat d'une part sociale à la SCIC Villages vivants et d'en devenir de ce fait coopérateur,
- d'accepter le plan de financement ci-annexé détaillé,
- d'autoriser le président à signer le bail de location du local situé en rez de chaussée du bâtiment Agora au 23 cours de la Place à Saint-André-de-Sangonis,
- d'autoriser le président à accomplir toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de ce projet et à signer tous les documents relatifs à cette opération.

Transmission au Représentant de l'État N° 3605
Publication le 24/09/2024
Notification le
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 24/09/2024
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20240923-18722-DE-1-1
Auteur de l'acte : Jean-François SOTO, Président de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO

Secrétaire de séance



Marie-Hélène SANCHEZ

Prise de location du rez de chaussée
du 23 cours de la place à Saint-André-de-Sangonis dit "Agora"

Rappel de la situation

La Caisse d'épargne a fermé son agence de Saint-André-de-Sangonis située 23 cours de la place (centre du village) en octobre 2022 puis son distributeur automatique de billets (DAB) le 31 mars 2023. L'activité du distributeur, pourtant largement bénéficiaire, démontrait que le positionnement de ce service en centre-ville était efficient, la commune ne disposant par ailleurs que d'un autre distributeur avenue de Montpellier, à 350 mètres de là.

Dans le cadre du programme Petites villes de demain, des démarches ont été entreprises par la communauté de communes auprès de la foncière Villages vivants (VV) pour aider la commune à acquérir la maîtrise foncière du site et pérenniser ainsi la présence d'un DAB en centre bourg.

Après avoir étudié différents scenarii (notamment la réhabilitation du logement à l'étage – inoccupé depuis près de 15 ans – avec un bailleur social), l'option finalement retenue a fédéré plusieurs projets :

- La nécessité de relocaliser la radio associative RPH, jusqu'ici occupante d'un local communal que Saint-André-de-Sangonis envisage de réaffecter ;
- Son installation au 1er étage de l'immeuble ;
- La nécessité de maintenir et diversifier les activités du cours de la Place, nouvellement requalifié ;
- L'intérêt pour la CCVH dans le cadre du programme PVD, de s'impliquer dans l'animation du local du rez de chaussée pour accueillir une ou des activités complémentaires, innovantes, génératrices de lien social ;
- La réinstallation d'un distributeur automatique de billets.

La foncière Villages vivants (Crest – Drôme), qui soutient des initiatives relevant de l'économie sociale et solidaire qui visent à redynamiser des communes rurales, a été convaincue par le projet, sa pertinence et son originalité. Villages vivants n'intervenait jusqu'ici que pour le compte de porteurs de projet privés. L'implication des deux collectivités attestait que d'autres montages foncière–collectivité étaient possibles.

Le conseil de surveillance de Villages vivants fixe néanmoins quelques conditions à son engagement. En tant que foncière, la SCIC ne s'engage dans un projet que si son prévisionnel présente un équilibre d'opération. Dans notre cas de figure, le preneur du 1er étage est connu.

La CCVH s'est proposée de prendre à son compte la location du rez de chaussée. De par ses capacités d'animation, de mobilisation de réseaux, d'impulsion de dynamiques, elle renforce et complète le rôle joué par la foncière en matière de maîtrise foncière.

A travers cette opération, la CCVH contribue ainsi à :

- Maîtriser l'activité commerciale susceptible de s'installer sur un emplacement stratégique du linéaire commercial de la commune
- Impulser la diversification des activités présentes sur ce linéaire commercial
- Installer des activités qui sortent de l'ordinaire (concept store…)
- Tester de nouvelles activités à travers des boutiques éphémères, des boutiques-ateliers d'artisans…

Le montant du loyer a été fixé après échange entre les trois parties afin de garantir une solvabilité pérenne des occupants.

Il a aussi été convenu que le loyer global de l'immeuble serait réparti à parts égales entre les deux locataires.

Le bail signé par chacun des occupants sera un bail commercial (3/6/9) avec la possibilité de sous-louer et de céder le bail si entente des deux parties (propriétaire, occupant) sur le choix d'un porteur de projet pour le rez de chaussée, avant le terme des périodes de 3 ans.

Villages vivants prévoit une progressivité des loyers sur trois ans afin de faciliter l'installation des occupants l'immeuble (50 % du loyer en année 1, 65 % en année 2 ; 85 % en année 3 et 100 % en année 4).

L'opération réalisée par Villages vivants est construite sur une durée d'amortissement de 67 ans. Ce plan d'amortissement prévoit un prix de rachat auquel pourrait prétendre l'un ou l'autre des occupants de l'immeuble.

Quand bien même l'immeuble comprend deux propriétaires (commune et Villages vivants), il n'est a priori pas prévu de création de copropriété (surface du DAB inférieure à 15 m² ; pas de parties communes).
Villages vivants étant une SCIC, il est demandé aux bénéficiaires de prendre part au capital social de la coopérative.

Montage du projet
Acquisition de l'immeuble par Villages vivants et la commune de Saint-André-de-Sangonis pour la partie DAB.
Travaux de structure (toiture), de l'étage et de la façade assurés par Villages vivants avec l'assistance d'un maître d'œuvre.
Travaux d'installation du DAB assurés par la commune.
Contrat de location et prestation de service du DAB assuré par la commune.
Prise de bail par RPH et la CCVH avec effet (rétroactif si nécessaire) dès la signature de l'acte d'achat (minoration de loyer durant la phase de travaux 105,10 € HT/mois par niveau).
Mise sur pied d'un comité technique de lancement et suivi de l'appel à projet pour la recherche d'occupant-s du rez de chaussée. Pilotage CCVH (en annexe, liste des membres pressentis du comité technique).

Principaux éléments financiers du projet
Prix initial de vente de l'immeuble : 220 000 €
Prix d'acquisition : 175 000 € réparti comme suit :
- Commune de Saint-André-de-Sangonis : 9700 €
- Villages vivants : 165 300 €

Subventions pour un total de 148 000 €
- Banque des territoires : 14 850 € ;
- Fonds de restructuration des locaux d'activité (ANCT – Etat) : 133 000 €

Estimation enveloppe de travaux : 147 000 €
Loyer global immeuble : 1 050 € HT – 1 250 € TTC
Franchise partielle et progressivité des loyers pour la totalité de l'immeuble :
175,15 € HT pendant le temps des travaux (10 mois a priori)
525 € HT en année 1
682 € HT en année 2
892 € HT en année 3
1050 € HT en année 4

La CCVH, locataire du rez de chaussée, bénéficiera de la franchise partielle de loyer mais pas de la progressivité des loyers sur trois ans, destinée spécifiquement aux porteurs de projet bénéficiaires finaux de la location.

Calendrier prévisionnel
En cours - autorisations administratives en cours (changement de destination ; ERP).
Fin juillet 2024 - dépôt permis de construire fin.
15 septembre 2024 – signature acte définitif d'acquisition de l'immeuble par Villages vivants et la commune de Saint-André-de-Sangonis
Automne – lancement comité de suivi appel à projet rez de chaussée
Janvier 2025 – début travaux
2e semestre 2025 – Installation dans les lieux



Budget prévisionnel de fonctionnement 2024 lié à la **PRISE A BAIL LOCAL REZ DE CHAUSSEE DE L'AGORA, 23 COURS DE LA PLACE A SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS**

Poste de dépense	***Montant TTC***
Dépôt de garantie (2 mois loyer plein hors charges). 525x2x20% TVA	**1 250 €**
Franchise partielle loyer (de signature bail à fin travaux soit environ 10 mois). En 2024 : 88€ HT ou 105,10 € TTC+ x 3,5 mois	368 €
Taxe foncière sur 4 mois (environ 3000 €/2 locataires/12 mois x 4 mois)	500 €
Assurance du local sur 4 mois (estimation 200€/an /12x4)	67 €
Acquisition part sociale SCA Villages vivants	100 €
Total	**2 285 €**



Budget prévisionnel de fonctionnement 2025 lié à la **LOCATION DU LOCAL REZ DE CHAUSSEE DE L'AGORA, 23 COURS DE LA PLACE A SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS**

Poste de dépense	***Montant TTC***
Franchise partielle loyer (de signature bail à fin travaux soit environ 10 mois). En 2025 : 105,10 € TTC+ x 7 mois	736 €
Loyer 525 € HT – 630 € TTC x 5	3 150 €
Taxe foncière (environ 3000 €/2 locataires)	1 500 €
Assurance du local	200 €
Total	**5 586 €**



Budget prévisionnel de fonctionnement 2026 lié à la **LOCATION DU LOCAL REZ DE CHAUSSEE DE L'AGORA, 23 COURS DE LA PLACE A SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS**

Poste de dépense	***Montant TTC***
Loyer (525 € HT – 630 € TTC x 12)	7 560 €
Taxe foncière (environ 3000 €/2 locataires)	1 500 €
Assurance du local	200 €
Total	**9 260 €**

Annexes

1 – Politique d'intervention foncière (PIF) de Villages vivants

2 - Charte de Villages vivants https://villagesvivants.com/nous-connaitre/notre-charte/

3- Bail entre Villages vivants et CCVH

4 - Valeurs partagées relatives à recherche de locataire-s du local rez de chaussée de l'Agora

5 - Liste des membres pressentis du comité technique de recherche de candidats pour le rez de chaussée de l'Agora 23 cours de la Place à Saint-André-de-Sangonis, outre la CCVH qui pilote :

- Villages vivants
- DDTM34
- CCI
- CMA
- CRESS
- Initiative cœur d'Hérault
- Pays cœur d'Hérault
- Centre social Mozaïka
- L'Alternateur
- Association La Sauce
- Association Homoludens
- BGE
- Des acteurs du monde culturel local, de l'artisanat d'art
- L'association des commerçants de Saint-André-de-Sangonis
- RPH
- Un groupe de citoyens qui travaille la mémoire du quartier du presbytère, l'aménagement du jardin, le lien entre la future médiathèque et le cours de la Place (captations sonores par RPH)

Politique d'intervention de la SCA foncière solidaire Villages Vivants

Présenté aux actionnaires et au conseil de surveillance de la SCA le 12/04/2024
Modifié le 12/04/2024

Ce document décrit le cadre d'intervention de la SCA Villages Vivants, ses différents critères de sélection et la méthode pour mener ses activités, avec l'objectif de produire des impacts sociaux forts sur les territoires ruraux tout en s'appuyant sur un modèle économique viable.

D'autre part, il définit les procédures et modes de gestion des investissements de la SCA dans les SCI "projet" auxquels la SCIC doit se conformer en tant que gérante et commandite de la SCA.

Toutes opérations dérogeant aux règles présentées sera soumise au Conseil de Surveillance de la SCA conformément à ses statuts.

1. POLITIQUE D'INTERVENTION DE LA FONCIÈRE 4
1. Charte Vivi 5
2. Le projet immobilier 5
3. Territoires ruraux 6
4. Activités éligibles 6
4.1. Les structures éligibles 7
4.2. Des projets économiquement viables 8
5. Instruction sans porteur de projet 9
6. Impacts sociaux 9
7. Tiers validant 10
8. Les garanties 10
8.1 Dépôts de garantie 10
8.1 Dépôts de garantie 11
8.2 Cautionnement solidaire 11
8.2.a Le cautionnement 11
8.2.b Le cautionnaire 12
8.2.c Les vérifications opérées 12
9. Processus d'instruction 13
10. Intervention dans les sociétés projets 13
10.1 SCI détenues à 100% par la SCA et la SCIC 13
10.2 Interventions minoritaires 14
10.2.a Cadre 14
10.2.b Montant des interventions 15
10.2.c Rémunération 15
10.3 Interventions par contractualisation d'un bail de long terme. 16
11. Politique financière des SCI détenues à 100% par Villages Vivants 17
12. Frais engagés avant l'acquisition 19
13. La revente 19
13.1 La logique déployée par Villages Vivants 20
13.2 Pourquoi une plus-value ? 21
13.3 Calcul du prix de revente 21
13.4 Les temps de la revente 21

GLOSSAIRE

CCA : Compte Courant d'Associé
CEP : Compte d'Exploitation Prévisionnel des opérations immobilières
ESS : Economie Sociale et Solidaire
GPI : Gestionnaire Patrimoine Immobilier
PP : porteur de projet
PS: Part Sociale
RES : Responsable Entrepreneuriat Social
SCA: Société en Commandite par Actions
SCI: Société Civile Immobilière
SCIC: Société Coopérative d'Intérêt Collectif

Suivi des modifications apportées en Commission PPIF soumises à validation du Conseil de Surveillance du 12/04/2024

CS du 12/04/2024 - Modification de la Politique d'Intervention de la SCA foncière solidaire Villages Vivants	
2. Le projet immobilier	- Précision apportées concernant les conditions de présentation des opérations immobilières devant le CS de la Foncière VV
3. Territoires ruraux	- Compléments apportés concernant l'appréciation du critère "territoire d'implantation" dans le cadre des critères d'éligibilité des projets à la foncière
4.1 Les structures éligibles	- Nouvelle rédaction du critère d'éligibilité ESS des activités installées
7. Tiers validant	- Précision apportée concernant les cas où le futur locataire est une activité associée d'une CAE
8. Les garanties	- Refonte de l'article global avec deux parties distinctes : 8.1 le dépôt de garantie et 8.2 le cautionnement solidaire - Nouvelle proposition d'écriture de l'article 8.1 sur le dépôt de garantie. - Article 8.2 inchangé à ce stade ; en cours d'étude et d'analyse en interne et avec nos conseils
10.2.a Cadre d'intervention minoritaire	- Précisions concernant les conditions requises pour toute intervention de VV aux côtés d'une entreprise non coopérative qui assure le portage immobilier. - Rappel de la nécessite d'une séparation entre le portage de l'immobilier et des activités, avec quelques cas d'exception.
10.2.d Remboursements	- Création d'un article dédié aux conditions de remboursement des investissements minoritaires
10.3 Interventions par contractualisation d'un bail de long terme.	- Création d'un nouveau mode d'intervention possible de la foncière VV.
11. Politique financière des SCI détenues à 100% par Villages Vivants	- Evolution du taux d'intérêt des CCA apportés par la foncière VV aux SCI. - Création d'un paragraphe sur les modalités de remboursements des CCA (voie 1) - Définition des charges de SCI prises en compte dans le calcul des loyers - Modification des honoraires d'ingénirie de la SCIC : passage de 9% à 10% - Création d'un paragraphe concernant les frais d'installation et de mise à bail (cf. plan de financement des SCI) - Nouvelle définition des cas d'application de la franchise de loyer (progressivité) notamment pour les structures en développement
12. Frais engagés avant l'acquisition	- Création de l'article 12
13. La revente	- Anciennement article 12

1. POLITIQUE D'INTERVENTION DE LA FONCIÈRE



1. Charte Vivi

La politique d'intervention doit être conforme à la Charte de Villages Vivants.
La charte est un document présentant les grands principes et valeurs qui doivent être partagés par Villages Vivants, les porteurs de projets, les sociétaires et les investisseurs des différentes sociétés de Villages Vivants.

2. Le projet immobilier

L'intervention de la foncière est une réponse à un problème d'accès ou de financement de l'immobilier pour les Porteurs de Projets (PP), ou pour les collectivités qui ne trouvent pas de PP et/ou qui ne sont pas en capacité de réaliser les travaux nécessaires.

L'achat concerne tout type de patrimoine qu'il soit vacant, qu'il risque de devenir vacant ou lorsqu'il risque de changer de destination (de commerce en habitation par exemple).

Villages Vivants privilégiera toujours l'achat et la rénovation d'un bien existant. Toutefois, en cas de blocage avéré, et aux regards des existences urbanistiques et environnementales, la construction neuve pourra être étudiée.

Le bien ciblé doit être en adéquation avec le projet notamment au regard du risque et des spécificités de l'activité installée.

Conformément aux statuts de la SCA, toutes les opérations dépassant le plafond de 500 000 euros HT (achat + frais + travaux), et/ou qui mobiliseraient plus de 300 000 euros d'investissement par la SCA (hors SCA TVA) doivent être validées par le Conseil de Surveillance de la SCA. Il en sera de même des projets de nouvelles constructions.

3. Territoires ruraux

Les opérations engagées par la foncière interviennent dans des communes rurales et des petites villes de moins de 20.000 habitants dans la mesure où celles-ci exercent une fonction de centralité à l'échelle d'un bassin rural.

Chaque projet est ensuite analysé à l'échelle de son territoire, au regard de son caractère novateur, des activités proposées et de son influence sur les logiques de coopération et de mixité et ce, d'autant plus dans des territoires sous l'influence des aires d'attractivité des villes.

La dimension territoriale et rurale reste à l'appréciation des équipes de Villages Vivants et sera évaluée et étayée dans le cadre notamment de l'ouverture d'un dialogue avec les collectivités et les élus locaux.

4. Activités éligibles

Villages Vivants accompagne des porteurs de projet qui s'inscrivent dans l'économie sociale et solidaire et qui souhaitent s'installer dans une petite ville, un village ou en territoire rural.

Les lieux réouverts doivent concourir à la dynamisation sociale, économique ou culturelle d'un territoire d'implantation, en apportant une réponse à un besoin, non ou mal couvert et en permettant de faciliter le vivre ensemble par son ouverture à tous, ou du moins au plus grand nombre..

Ainsi l'activité des porteurs de projets doit mixer un double objectif : offrir un bien et/ou un service de proximité et produire du lien social. Tout cela étant rendu possible par un modèle économique pérenne.

Sont par exemple éligibles : services de proximité, boutique de producteurs, bistrots de pays, tiers lieux et coworking, micro crèche, fablab, économie circulaire, circuit court, insertion, accueil des migrants, services aux séniors, accueil de personnes en situation de handicap, activités culturelles, ...

En revanche, les établissements d'enseignement primaire privés hors contrat ne sont pas éligibles aux interventions de la foncière Villages Vivants.

4.1. Les structures éligibles

Le type de structures installées doit permettre de répondre à la Charte de Villages Vivants **(lien vers la Charte)** ainsi qu'aux objectifs suivants :

1. Réaliser la mission sociale en créant des lieux vivants ;

2. Installer des activités promouvant l'ESS et l'entreprenariat collectif, la création, la préservation et le renforcement du lien social, et le partage équilibré de la valeur ;

3. Installer des activités pérennes, c'est-à-dire ayant un modèle économique équilibré et un cadre statutaire et de gouvernance favorisant la résilience ;

4. Garantir les usages sur le long terme des lieux et leur transmission, la primauté du collectif et de l'activité vis-à-vis des fondateur.trices.

Sont éligibles les sociétés coopératives et associations.

Les structures SARL, SA, SAS (non scop ou scic) sont éligibles si elles respectent tous les critères ci-dessous, inspirés du cadre juridique des SCIC et SCOP :

- Les conditions d'obtention de l'agrément ESUS sont réunies, ce qui se traduit par des statuts précisant la notion d'utilité sociale, le plafonnement les écarts de salaires, et décrivant un processus de gouvernance participative, et le traitement du boni de liquidation

- Le sociétariat est collectif et ouvert

- Au démarrage, il y a au moins 2 associés engagés dans des fonctions opérationnelles ;

- L'entrée des salariés au démarrage et à venir est prévue, le montant des actions est défini et les fondateurs s'engagent à faciliter l'entrée des salariés ;

- Les partenaires, clients, fournisseurs, autres parties prenantes sont invitées à rentrer au sociétariat ;

- Le versement de dividendes est limité comme dans les SCIC : les excédents de l'entreprise sont obligatoirement répartis de la manière suivante : au minimum 57,5 % du résultat sont affectés à la constitution de réserves impartageables de la société.

En cas de cession du fonds, Villages Vivants devra valider la conformité de l'acquéreur au regard de ces critères.

Le supplément de valeur engendré en cas de vente du fonds, de vente de l'entreprise, de revalorisation du capital social ou de liquidation, sera attribué statutairement à une entreprise de l'ESS, qui peut être Villages Vivants pour la totalité ou une partie afin de préserver au moins partiellement le caractère commun du fonds et de l'entreprise.

4.2. Des projets économiquement viables

L'objectif pour Villages Vivants est d'installer une activité pérenne, qui pourra redonner de l'attractivité au territoire et ainsi favoriser l'installation d'autres projets.

La viabilité économique sera testée dans le détail en phase d'instruction et par une validation d'un tiers expert (cf. partie 'tiers validant').

La viabilité économique est définie comme la capacité à respecter ses engagements vis-à-vis de des parties prenantes du projet :

- Vis-à-vis des salariés et gérants : capacité à se verser un salaire, et capacité à payer un salaire à ses salariés

- Vis-à-vis de ses propriétaires : capacité à payer son loyer

- Vis-à-vis des usagers : capacité à être pérenne dans le temps et à répondre à ses usagers et aux besoins des habitants et/ou du territoire

- Vis-à-vis de tous ses autres débiteurs : fournisseurs, administration fiscale et sociale, financeurs...

5. Instruction sans porteur de projet

Villages Vivants pourra instruire l'achat d'un bien sans Porteur de Projet dans les conditions suivantes :

- la collectivité locale est partie prenante du projet et l'intervention foncière s'intègre dans sa stratégie de territoire

- le risque financier est maîtrisé par la juste combinaison des leviers suivants :
    - subvention sur l'opération immobilière
    - opportunité sur le prix d'achat
    - peu de risques constructifs/travaux
    - risques locatifs limités
    - cessibilité du bien sur le marché avéré en cas de problème
    - contexte socio économique favorable

Tous les critères d'une instruction classique doivent être respectés. La procédure d'instruction de l'activité du PP sera remplacée par un dispositif d'appel à projet. Les PP sélectionnés devront répondre à tous les critères décrits dans le présent document et un second Comité d'Engagement viendra entériner le projet choisi.

6. Impacts sociaux

L'action de Villages Vivants doit produire des impacts sociaux qui devront être mesurés :

- Nombre de PP de l'ESS rencontrés / conseillés

- Nombre d'emplois de l'ESS soutenus installés dans des locaux rachetés par la foncière

- Montant en euros injectés dans l'économie des territoires (CA cumulé des PP installés)

- Nombre de m2 achetés et rénovés

- Nombre de personnes impliquées dans Villages Vivants (investisseurs et bénévoles).

La remontée d'information sera organisée en interne avec la participation des locataires.

7. Tiers validant

Les projets installés, dans le cas d'une création d'activité, doivent être systématiquement validés, portés, soutenus par une structure tierce spécialisée dans le domaine d'activité du PP, dans l'accompagnement ou dans le financement, d'après ses propres critères.

Ces tiers-validants doivent être parties prenantes du projet en partageant la prise de risque:

- Prêts bancaires et non bancaires dont prêts d'honneur, prêts participatifs, garantie bancaire,
- Intégration d'une CAE. Dans le cas où la CAE devient associée de la structure portant le projet, la direction de VV, sur avis du comité d'engagement, se laisse la possibilité d'exiger la présence d'un autre tiers validant.
- Caution solidaire.

Les projets en développement ou à maturité (c'est-à-dire les projets pouvant justifier de 3 exercices clôturés) peuvent faire exception de ce principe de tiers-validant dans le cas où la trésorerie, les fonds propres et le résultat montrent une trajectoire rassurante.

8. Les garanties

8.1 Dépôts de garantie[1]

Au moment du passage en Comité d'Engagement, les futurs locataires ont été informés et auront inscrit dans leur plan de financement le fait qu'ils devront verser un dépôt de garantie équivalent à 2 mois de loyer plein HT (sans la progressivité).

Ce dépôt de garantie est destiné à couvrir d'éventuels impayés et/ou dégradations constatées lors de l'état des lieux de sortie. Le dépôt de garantie est inclus dans le bail et donc contractualisé le même jour.
Les porteurs de projet déposent le montant de la garantie sur le compte bancaire de la SCI, et pour la durée d'occupation.

Celui-ci sera récupéré par le locataire en fin / rupture du bail sous condition des conclusions de l'état des lieux de sortie. Selon les cas, les porteurs de projet pourront réaliser le versement du dépôt de garantie de manière progressive, sur les 6 premiers mois de location.

[1] https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23927

8.2 Cautionnement solidaire

Le Code Civil (article 2288) permet au propriétaire de demander un cautionnement solidaire au bail, notamment par un tiers.

8.2.a Le cautionnement

Le cautionnement demandé est systématiquement solidaire à durée déterminée, pour la durée du bail a minima, et de ses renouvellements successifs.

Le montant de la garantie engagée correspond au montant du loyer plein TTC sur une période de 2 mois en cas de défaut de paiement du preneur après mise en application de la procédure de recouvrement.

Peuvent aussi être acceptées les cautions bancaires de location.

Par exception aux articles 8.1 et 8.2, les futurs locataires pourront justifier d'une autre forme de garantie qui sera soumise au comité d'engagement, comme par exemple la réalisation de travaux structurels par le preneur sur le bien loué.

8.2.b Le cautionnaire

Le cautionnaire peut être une personne physique ou morale résidant sur le territoire français. Les personnes morales seront toutefois privilégiées, pour éviter un risque de confusion ou de conflit entre vie personnelle et professionnelle.

Les cautionnaires peuvent être multiples, mais compte-tenu de la solidarité du cautionnement, c'est le cautionnaire le plus solvable qui sera appelé sur la totalité de la dette. Le cautionnaire unique sera toutefois privilégié, pour avoir un interlocuteur clairement identifié.

8.2.c Les vérifications opérées

La capacité financière du garant sera vérifiée. Ils seront rencontrés et leur rôle sera explicité par un entretien, pour s'assurer de leur capacité et de leur volonté de jouer ce rôle le cas échéant.

Dans tous les cas, le cautionnaire désigné par les porteurs de projet devra pouvoir démontrer sa solvabilité et ses capacités financières. Pour cela, il sera demandé au cautionnaire les documents suivants :

- pour une personne morale : extrait kbis, le dernier rapport de gestion, incluant bilan et compte de résultat, 3 relevés de compte bancaire, PV de décision de l'acte de gestion ou pouvoir de délégation
- pour une personne physique : la photocopie de pièce d'identité, le dernier avis d'imposition, 3 relevés de compte bancaire

Sur la base de ces documents, le CP vérifie[2] :

- pour une personne morale : calcul de ratio de liquidité immédiate (= trésorerie / dettes financières à CT) et de solvabilité (= capitaux propres / total des actifs)
- pour une personne physique : le montant des dettes résultant du cautionnement ne doit pas avoir pour effet de priver la personne physique qui s'est portée caution d'un minimum de ressources fixé à l'article L. 331-2 du Code de la consommation, à savoir les ressources nécessaires aux dépenses courantes d'un ménage, estimées actuellement au montant du Revenu de solidarité active.

9. Processus d'instruction

Le processus qui mène à la présentation en comité d'engagement repose sur les principes suivants :

- **Principe de primauté.** Jusqu'à la signature de l'achat, le projet reste celui des PP et non de Villages Vivants. A chaque étape le porteur de projet est libre d'arrêter la collaboration resserrée avec Villages Vivants et réciproquement.

- **Principe de co-validation étape par étape.** Chaque étape est marquée par un temps de réflexion des deux parties, où chacun engage son souhait de poursuivre ou non le travail en commun sur la base de critères objectifs détaillés dans ce document mais aussi sur une appréciation subjective de l'opération.

- **Principe de transparence et de confiance.** Villages Vivants engage du temps à chaque étape du projet. Chacun s'engage à être transparent sur les informations échangées et bienveillant dans les sessions de travail. Il s'agit de constituer un socle commun : chacun connaît et partage ses enjeux, ses forces & faiblesses.

Le processus d'instruction est détaillé dans le document sur les procédures d'instruction. Tous les projets jugés mûrs et ayant passé les étapes de l'instruction sont présentés au comité d'engagement, et soumis à la décision des gérants de la SCIC.

[2] cf. article 2301 du Code civil et bofip

10. Intervention dans les sociétés projets

10.1 SCI détenues à 100% par la SCA et la SCIC

Les opérations immobilières de Villages Vivants sont portées par des SCI. Le choix des SCI (SCI pour un projet unique, ou SCI pour une grappe de projet) est validé par les gérants, les responsables de projet et les responsables administratifs. Ils se réunissent une fois que la date de signature du compromis est validée.

La création de SCI, et le portage ou le regroupement des projets au sein des SCI est décidé selon les critères suivants:

- profil fiscal du PP (assujetti à la tva, ou non assujetti)
- taille du projet
- risque du projet
- équilibre de portefeuille de bien
- emprunts et partenaire bancaire
- territoire...

10.2 Interventions minoritaires

10.2.a Cadre

Villages Vivants peut intervenir en tant qu'associé minoritaire dans des sociétés gérées directement par des tiers dans le cadre d'un programme d'acquisition et/ou de réhabilitation immobilière.

La personnalité morale usagère ou exploitante du lieu devra assurer que les logiques de pérennité et de continuité d'usage prévaudront sur les logiques spéculatives et patrimoniales.

Dans le cas de SCI, SAS, ou autre sociétés non coopératives qui assurent le portage immobilier, ces sociétés doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- La/les structures exploitante(s) du lieu est/sont associé.es et prépondérantes, sauf dans des cas particuliers dûment justifiés.
- Une politique de dividende limitée conforme aux obligations ESUS ou des coopératives.
- La revalorisation des parts sociales est encadrée.

Dans tous les cas, la séparation de la maîtrise immobilière dans une société dédiée devra s'appliquer pour limiter le risque de contagion en cas de problème sur l'exploitation, sauf cas particuliers, avec par exemples :

- Les petites opérations (plan de financement de 200 k€ maximum).
- Une part prépondérante de subventions au plan de financement.
- Pas de perspectives d'agrandissement et/ou de développement du projet en dehors du lieu.

Un pacte d'associés ou une convention d'apports en Compte Courant d'Associés devra préciser les différentes conditions et modalités de l'intervention de la SCA.

Sera considéré comme critère à part entière, le fait que les porteurs de projets prouvent leur capacité et compétence pour gérer :

- la conception, programmation et suivi des travaux, en fonction de l'envergure du projet de rénovation,
- la production des documents financiers complets, y compris concernant l'exploitation,
- l'animation d'un collectif.

Le travail d'instruction est mené par la SCIC et facturé directement à la structure porteuse du projet. Les frais d'ingénierie s'élèvent à 4% du montant total apporté : capital + CCA *(+ subvention apportée par le biais de Villages Vivants s'il y a lieu)*. La rémunération porte sur la totalité des montants investis (capital social et apports en comptes courants compris).

10.2.b Montant des interventions

Le total de ces investissements ne doit pas dépasser 20% du portefeuille total des actifs immobiliers de la SCA au moment de l'instruction.

Les montants investis (fonds propres et quasi fonds propres) sont compris entre 20k€ et 250 k€ en fonction du plan de financement du projet et des autres critères énoncés dans ce paragraphe, sans pouvoir dépasser 20% du plan de financement de l'opération.

L'investissement en CCA sera systématiquement privilégié. Ainsi, Villages Vivants intervient en capital social via la souscription d'une part sociale, le complément faisant l'objet d'apports en comptes courants d'associés.

10.2.c Rémunération

Les comptes courants d'associés devront être rémunérés selon le barème suivant :

année	n	n+1	n+2	n+3	n+4	n+X
taux	3%	3%	3,5%	4%	4,5%	5%

Si la part sociale souscrite par la foncière Villages Vivants est inférieure ou égale à 500€, le montant en capital social n'est pas comptabilisé dans le calcul de l'assiette de rémunération. Au-delà de 500 €, le montant supplémentaire apporté en capital social est intégré à l'assiette, ce qui amènera à un nouveau calcul des taux d'intérêt indiqués dans le tableau des barèmes ci-dessus.

Le calcul des intérêts se fait au prorata annuel des sommes effectivement libérées par la SCA en tenant compte des montants remboursés.

10.2.d Remboursements

Dans le cadre de la convention de comptes courants d'associés (CCA) qui lie la foncière Villages Vivants à la structure qui assure le portage immobilier, il sera indiqué un horizon de remboursement total des encours (CCA + capital social) ; les remboursements partiels et jalonnés de CCA seront possibles et fortement encouragés.

Durant la phase d'instruction, un scénario écrit et réaliste de sortie, avec échéancier prévisionnel de remboursement doit être présenté à la foncière VV, en s'appuyant sur plusieurs solutions possibles et complémentaires pour l'envisager :

- La rotation/entrée de nouveaux associés et capitaux
- La mobilisation de nouveaux financements (emprunts, titres participatifs, CCA, subventions...)
- Une trésorerie suffisante sur la période qui permet d'honorer les remboursements

Un suivi annuel sera mis en place par Villages Vivants au cours duquel le sujet du remboursement sera abordé, avec au bout de 5 ans, l'organisation d'une réunion de travail dédiée permettant de réactualiser le scénario de sortie.

La cession des parts sociales ne peut intervenir que lorsque la totalité des quasi-fonds propres apportés par la SCA a été remboursée.
Dans le cas des sociétés non coopératives, les modalités de cessions de parts sociales feront l'objet d'une négociation.

10.3 Interventions par contractualisation d'un bail de long terme.

Les SCI pourront intervenir sur des immeubles sans qu'elles n'en détiennent la pleine propriété, via la contractualisation d'un bail long terme correspondant à la durée de remboursement des CCA prévue à l'article 11.

Le canon du bail devra rester symbolique[3] et les obligations à la charge de l'emphytéote supportables en cas de changement de porteur de projets.
Toutes les autres dispositions du présent document s'appliqueront à l'exception des honoraires de la SCIC (frais de conduite d'opération) qui seront calculés sur la valeur vénale théorique de l'immeuble concerné par l'emphytéose.

La valeur vénale théorique sera déterminée de préférence par : avis des domaines, expertise immobilière, avis d'expert ou le cas échéant par détermination interne.

11. Politique financière des SCI détenues à 100% par Villages Vivants

Le capital des SCI est ainsi constitué : 95% pour la SCA et 5% pour la SCIC, pour un capital de 1000 €. Le reste des financements est apporté par la SCA en CCA. Il peut être complété par un emprunt bancaire dont les conditions (taux, montant et durée) restent à l'appréciation de la gérance.

- **Rémunération des CCA** :
  - Les avances en CCA des associés seront rémunérées à compter de la date de versement des fonds.
  - Les CCA sont rémunérés à un taux d'intérêt de 3,5% jusqu'à leur remboursement intégral.

- **Remboursement des CCA :**
  - Le capital des CCA est remboursé chaque année à compter de l'exercice N+3 sur une durée d'amortissement totale de 66 ans. Les remboursements complémentaires de CCA sont possibles et encouragés.

[3] A titre d'exemple, le canon pourrait être défini en prenant pour référence un niveau de rendement brut inférieur à 1%, la valeur vénale amortie sur 66 ans, etc.

- **Paiement des charges des SCI :**

  - **Gestion locative** : montant égal à 1 mois de loyer plein.
    Ce montant inclut le temps du/de la chargé.e de gestion locative passé sur la comptabilité des SCI, l'envoi et la vérification des loyers, la relation avec les usagers, la mise en place éventuelle de franchises de loyer, etc...

  - **Gestion administrative** : montant annuel de 500 € divisé par le nombre de projets de la SCI avec un minimum de 100 €.
    Ce montant comprend tout ce qui relève de la gestion d'une SCI mais qui ne concerne pas la gestion locative : la relation avec les impôts, le greffe, les taxes foncières, etc.

  - **Gestion comptable** : coût moyen par projet basé sur la facturation réelle du cabinet comptable aux SCI. Ce montant correspond aux factures reçues par projet de la part du cabinet d'expertise comptable dans le cadre de la gestion des SCI.

- **Honoraires de la SCIC (frais de conduite d'opérations) :**
  La SCI verse des honoraires pour le travail d'ingénierie, de négociation, d'achat, d'instruction, de programmation et d'assistance à maîtrise d'ouvrage à hauteur de 10% du montant total de l'opération.
  Ces honoraires sont payés au moment de l'achat et au fur-et-à-mesure de l'avancée des travaux, le solde étant versé à la livraison des travaux.
  Ce pourcentage pourra être diminué dans le cas d'une prise en charge des honoraires par un financement externe ou en fonction de la complexité de l'opération.

- **Frais d'installation et de mise à bail :**
  - Etat des lieux : l'état des lieux d'entrée sera sous-traité à un professionnel. Ces frais d'état des lieux externalisés sont prévus au plan de financement de l'opération.
  - Diagnostics et vérifications techniques après travaux : si des diagnostics (tels que DPE, Dossier technique amiante...) sont à réaliser, ces frais seront prévus au plan de financement.

- **Franchise de loyer**
  Une franchise de loyer d'un montant total maximum de 33% du total des loyers sur les 3 premières années s'applique. Les loyers liés aux éventuels espaces destinés aux logements sont exclus du périmètre d'application de la franchise. La progressivité de cette franchise est à établir en concertation avec les PP en fonction de leur prévisionnel.

Cette progressivité s'applique à toutes les structures locataires, qu'elles soient en phase création ou en phase de développement.

Dans le cas d'une structure en développement, cette progressivité ne s'appliquera que dans la limite d'un plancher de loyer qui correspond à celui qu'elles assument au moment de l'instruction de l'opération immobilière par la foncière VV.

Dans les cas où le loyer plein proposé par Villages Vivants serait équivalent ou inférieur à celui couvert par la structure au moment de l'instruction, la progressivité du loyer ne s'appliquera pas, le loyer plein entrera en vigueur dès la signature du bail.

- **Loyer durant la phase de travaux :**
  Un loyer est pratiqué dès le démarrage des travaux dès lors que les porteurs de projet ont accès et peuvent bénéficier du bien, même en phase travaux. Ce loyer vise à couvrir les charges fixes de nos SCI, sans tenir compte du remboursement des CCA sur cette phase de travaux.

- Passation des provisions planchers pour vacance, précisée dans la **politique et procédure des gestions des risques locatifs**.

Tous ces critères sont introduits dans le CEP[4] qui doit trouver son équilibre, c'est-à-dire que la trésorerie cumulée soit toujours positive, sans que ceux-ci ne puissent être dégradés.

Ce sont donc d'autres leviers qui doivent être actionnés au besoin : montant d'achat, montant des travaux, loyer, montant et durée de l'emprunt...

12. Frais engagés avant l'acquisition

Le porteur de projet finance les frais d'architecte et études diverses tant que Villages Vivants n'a pas signé de compromis d'achat.

A titre exceptionnel, à condition qu'une date de compromis soit définie et selon une analyse de la faisabilité des procédures notariales, Villages Vivants se laisse la possibilité de procéder à l'avance de certains fonds.

[4] Le CEP (Compte d'exploitation prévisionnel et plan de trésorerie), est une matrice économique qui permet de renseigner de manière exhaustive l'ensemble des charges, produits, dépenses, recettes, emplois et ressources, afin de construire un plan de financement ainsi qu'un plan de trésorerie et un résultat d'exploitation prévisionnel sur 50 ans.

13. La revente

Villages Vivants propose de revendre les biens immobiliers, exclusivement à ses locataires, afin que la relation de confiance entre le propriétaire et l'occupant soit garantie dans la durée.

Cette revente s'explique à plusieurs titres :

- La mécanique financière de Villages Vivants nécessite des rentrées de liquidités afin de pouvoir honorer ses engagements de remboursements aux investisseurs citoyens ou institutionnels.

- Certains locataires de la foncière, une fois les années de lancement dépassées, souhaitent gérer pleinement leur outil de travail.

Le prix de la revente utilisé par Villages Vivants n'est pas déterminé par une valeur de marché, issue de l'expertise immobilière qui, classiquement, détermine la valeur vénale d'un bien immobilier. Ce raisonnement est en partie créateur du problème de dévitalisation des territoires et de l'abondance de locaux vacants.

L'expertise vénale immobilière s'appuie sur différentes méthodes pour fixer un prix, notamment :

- Sur les taux de rendement recommandés par l'ordre des experts immobiliers dans la méthode par capitalisation,

- Sur les valeurs des biens retenus comme échantillon dans la méthode comparative par régression statistique.

Ce raisonnement financier appliqué à l'immobilier est inopérant dans notre contexte et ne favorise pas les opérations immobilières en zone rurale et de qualité :

- Ces modes de calculs ne prennent pas en compte la qualité des rénovations et peuvent ainsi donner des valeurs vénales inférieures au coût de revient de l'opération,

- La valeur vénale peut être aussi très inflationniste, notamment dans le cas d'une revitalisation forte du territoire, ayant pour conséquence d'attirer de nouveaux habitants et faisant ainsi remonter les prix de l'immobilier. L'entreprise résidente serait alors "taxée" sur la dynamique qu'elle a elle-même contribué à mettre en place !

13.1 La logique déployée par Villages Vivants

Pour enrayer ces logiques et créer un cercle vertueux, il faut inventer un autre cadre, sur mesure, pour revaloriser les biens immobiliers en se basant sur les logiques de valeur d'usage.

Notre raisonnement est simple : le prix de revente doit permettre de solder les dettes de la SCI qui détient le bien immobilier et réaliser une "petite" plus-value pour consolider le modèle économique de la foncière et ainsi participer à la solidarité.

13.2 Pourquoi une plus-value ?

Le modèle de Villages Vivants est basé sur des micro-marges : 1 à 2%, qui correspond à la différence entre le coût de la ressource financière et le rendement de nos investissements dans les SCI. Ce mécanisme de micro-marges oblige la foncière à atteindre une taille critique importante d'environ 18 à 20 millions d'euros d'encours d'actifs.

Lorsqu'il y a revente, cela signifie que l'activité du locataire a trouvé le bon modèle, et qu'une partie du pari est gagnée. C'est donc le moment de "valoriser" le risque pris par la foncière pendant les années de lancement et ainsi participer à la solidarité : cette plus-value permettra de financer de nouvelles opérations en démarrage et ainsi boucler la boucle : le succès des premiers financera le démarrage des seconds.

La plus-value ciblée doit correspondre à 2%/an de l'encours de dette de la SCI propriétaire.

13.3 Calcul du prix de revente

Le prix de revente est égal au montant des dettes au moment du rachat, auquel s'ajoute 2% de l'encours annuel des dettes par année depuis l'acquisition. Ce prix peut être inférieur au coût de revient de l'opération.

Ainsi, si le porteur de projet choisit et peut se permettre de verser des loyers supérieurs certaines années, cela permet à la SCI de rembourser davantage ses dettes et ainsi, mécaniquement, faire baisser le prix au moment du rachat.

Dans le cas où la SCI a bénéficié d'une subvention d'investissement pour l'acquisition et/ou les travaux, nous intégrons au prix 50% de la subvention nette d'amortissements.
Pourquoi 50% : cela correspond à une logique de mutualisation inter-opérations et permet de faire bénéficier d'une partie de la subvention à d'autres opérations.

Rappelons que l'intégralité de la subvention a bénéficié au porteur de projet pendant la période où il est locataire, car son loyer a été minimisé (grâce à la réduction du poids de la dette, et donc les charges financières de la SCI supportées par le loyer).

13.4 Les temps de la revente

Au moment de l'instruction, ces informations sont partagées et le porteur de projet exprime ou non son souhait de se porter acquéreur un jour.

A partir du démarrage de l'activité, et à minima 1 fois par an à partir de la 2eme année, le sujet de la revente est abordé en point de suivi, et une projection du prix de vente est partagée.

A partir du moment où le souhait de rachat se précise, Villages Vivants accompagne le résident dans les questionnements et les démarches pour mener l'achat.

Le locataire rachète le bien qu'il occupe au moment où il sent que son activité est solide, ou qu'il a les opportunités de se faire financer par apport personnel, la banque, subvention et / ou crowdfunding.

Le rachat doit être réellement anticipé, encouragé et accompagné dans la mesure où au moins un tiers des locataires doit pouvoir racheter ses locaux.

A noter qu'une clause de préférence est introduite au moment de la vente de manière à éviter toute dérive spéculative : en cas de nouvelle revente par le nouveau propriétaire, Villages Vivants sera acheteur préférentiel à un prix convenu au moment de la vente précédente.

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La SCI VV Drôme, Société Civile Immobilière, immatriculée au RCS de ROMANS sous le numéro 851 362 640, dont le siège est situé 13 rue de l'hôtel de ville à Crest (26400), représentée par Monsieur Raphaël Boutin, co-gérant de la SCIC Villages Vivants, elle-même gérante de la SCI VV Drôme,

Ci-après dénommée le « Bailleur »

D'UNE PART,

ET

La Communauté de Commune Vallée de l'Hérault, ayant son siège social situé BP 15 - 2 PARC D'ACTIVITÉS DE CAMALCÉ 34150 GIGNAC, immatriculée au RCS de _____ sous le numéro _____, représentée par Monsieur/madame _____ agissant en qualité de Gérant/Président de la Société _____

Commenté [1]: A préciser

Ci-après dénommée le « Preneur » ou le « Locataire »

D'AUTRE PART,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1er.

- « Le Bailleur » et « le Preneur » ou « le Locataire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

- « Le Bail » désignera les présentes dans leur globalité.

TITRE DE PROPRIÉTÉ

En vertu d'un acte reçu par Maître Fournier Montgieux, Notaire à Montpellier le _____, le Bailleur est Propriétaire des Locaux sis 23 cours de la Place 34725 Saint André de Sangonis, ci-après désignés faisant l'objet du présent Bail.

Commenté [2]: A préciser

CONCLUSION DU CONTRAT

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

ABSENCE D'UN PACTE DE PRÉFÉRENCE

Le Bailleur déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence qui aurait été conféré conventionnellement à un tiers, sur la jouissance des Locaux et les droits y attachés.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

ARTICLE 1 - Désignation

Les Locaux sont situés 23 cours de la Place 34725 Saint André de Sangonis, constituant un immeuble indépendant, dont le locataire aura la jouissance exclusive et comprennent :
Une maison à usage commercial et d'habitation, élevée d'un étage sur rez-de-chaussée et sous-sol, comprenant :

- au sous-sol : réserve (partagée)
- au rez-de-chaussée ; un local à usage commercial

Commenté [3]: A préciser

Soit une superficie approximative utile de 90 m².

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucun travaux de remise en état ou réparation - autres que ceux dont aurait la charge le Bailleur selon les stipulations du présent bail - pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, sauf ce qu'il est dit le cas échéant ci-après.

Le Preneur s'interdit d'exiger du Bailleur aucun travaux de remise en état ou réparation de quelque nature qu'ils soient et quelle qu'en soit la cause y compris par vice de construction, vétusté, dégradation, force majeure, etc, ni aménagement quelconque, sauf le cas échéant ce qui est dit ci-après.

Le Preneur s'oblige à son entrée en jouissance comme en cours du Bail, à effectuer toute réparation qui pourrait être nécessaire, et à réaliser tous travaux utiles ou exigés pour

permettre l'utilisation des Locaux en fonction de leur destination, en conformité avec la réglementation actuelle et future quelle qu'en soit la nature, et conformément aux termes et conditions fixés au présent bail.

D'un commun accord le Preneur et le Bailleur décident de répartir entre eux la charge des travaux dans les lieux loués conformément aux dispositions légales en vigueur et plus spécifiquement conformément aux dispositions du présent bail, notamment celles résultant de l'article 8 et de l'Annexe travaux.

ARTICLE 2 - Durée

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter du *13/09/2024* pour se terminer le *12/09/2033*.

DELAI DE REFLEXION :

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet le *13/09/2024*

Commenté [4]: Vérifier avec le jour de la signature du bien

CONGÉ

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce :

- le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale,
- le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins SIX mois.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 3 - Destination des Locaux - Activités autorisées

3.1 - Usage des locaux et adjonctions d'activités

Les locaux sont destinés à des activités qui ont fait l'objet d'un accord entre le bailleur Villages vivants et la CCVH bénéficiaire du bail, impliquée dans le cadre de Petites villes de demain, dans la démarche de diversification de l'offre qualitative de commerces et services sur le centre-ville de la commune de Saint-André-de-Sangonis. Ces typologies d'activité sont décrites dans les valeurs partagées relatives à la recherche de locataire pour le rez de chaussée de l'immeuble Agora qui figure en annexe du présent bail.

Le Preneur déclare que les Locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

La responsabilité du Bailleur ne saurait être recherchée au sujet de de l'adéquation des locaux aux activités du Preneur, et le Preneur demeurera responsable tout au long du Bail de la conformité des locaux à son activité et à la réglementation en vigueur en lien avec son activité.

3.2 - Adjonction d'activités

Conformément aux dispositions des articles L 145-47 à L 145-55 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue, des activités connexes ou complémentaires.

Pour cela, le Preneur effectuera demandera, au préalable, au Bailleur l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues initialement au Bail. Ces adjonctions d'activités donneront lieu à la signature d'un avenant au présent Bail.

Le Bailleur aura la possibilité de refuser toute activité :
- non conforme à la destination des bâtiments et terrains ou à la règlementation en vigueur
- non compatible avec l'objet social du Bailleur ou celui du Preneur

3.3 - Equipements professionnels

Sans préjudice des dispositions de l'article 8 ci-après, le Preneur devra s'assurer, tout au long du Bail, du bon état d'entretien et de réparation des équipements professionnels dans les Locaux loués (mobilier, équipement de cuisine, dispositif d'aération professionnelle, chambre froide, etc...). Le Preneur supportera la charge de l'entretien de ses équipements professionnels et de leur remplacement si nécessaire. Si un équipement appartient au Bailleur, il devra préalablement requérir l'accord du Bailleur avant de le remplacer.

3.4 - Nuisances

Le Preneur s'interdit toute activité susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage, dans l'Immeuble ou aux immeubles voisins, de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché au sujet de tels troubles.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 4 - Charges et conditions

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

ARTICLE 5 - Etat des lieux

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur et sera annexé au Bail.

Dans le cas où des travaux seraient en cours au moment de la signature du bail, un nouvel état des lieux contradictoire sera dressé à réception des travaux.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

ARTICLE 6 - Diagnostics techniques

6.1 - Amiante : Repérages et Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Conformément aux dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les Locaux et avoir constitué le DTA - Diagnostic Technique Amiante.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5-II du Code de la santé publique, ce DTA est tenu à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du Bailleur.

Ce DTA sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'Immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 2° du même article.

6.2 - Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Le Bailleur remet à l'occupant, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique, effectué en date du 30/05/2023.
Ce document est annexé aux présentes.

6.3 - Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5,L 125-7,R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques.

Un Etat des Risques et Pollutions (ERP) est annexé aux présentes.

6.4 - Annexe environnementale

L'annexe environnementale, telle que définie par les articles R 137-1 à R 137-3 du Code de la construction et de l'habitation, ne sera pas à produire, les Locaux loués étant de moins de deux mille mètres carrés.

6.5 - Constat de risque d'exposition au plomb

Sans objet.

6.6 - Déclaration du Bailleur sur sinistres antérieurs (catastrophes technologiques ou naturelles)

En application de l'article L125-5, IV du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble bâti objet du présent bail n'a pas subi de sinistre dont il aurait été lui-même informé par le précédent propriétaire ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques ou naturelles constatées par arrêté interministériel, en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances.

ARTICLE 7 - Mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite des Locaux

Le Bailleur déclare que les Locaux sont conformes aux normes d'accessibilité telles qu'édictées par les arrêtés des 1er août 2006 et 21 mars 2007.

ARTICLE 8 - Entretien - Remplacements - Réparations - Embellissements - Travaux

Le Locataire n'est tenu qu'à l'entretien courant et aux menues réparations locatives au sens de l'article 1754 du Code civil.

D'un commun accord entre les Parties, sont déterminées comme « locatives » c'est-à-dire à la charge exclusive du Preneur, les catégories de dépenses énumérées ci-après, que le Preneur devra régler soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

De manière générale, le Preneur tiendra les Locaux et leurs équipements de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, le Bailleur s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge toutes autres dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux des Locaux et de leurs équipements sous réserve de ce qui est précisé ci-après.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

Cependant, si les entretiens, remplacements et réparations dont a la charge le Bailleur sont rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du Bailleur, et le Preneur en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

8.1 - Répartition des charges entre le Locataire et le Bailleur

1) Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité :

a) Entretien et menues réparations : les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, des éléments constituant les Locaux et portant sur :

- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
- les menuiseries intérieures et extérieures,
- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'Immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
- les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- les revêtements des murs, plafonds et sols,
- les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des Locaux , liée aux activités du Preneur, hormis les dépenses de travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil.
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux

d'embellissement en vue de mettre les Locaux en conformité avec la réglementation au regard des activités du Preneur, y compris ceux touchant aux éléments visés à l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique.

b) Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux d'entretien, de remplacements ou de réparations dont a la charge conventionnelle le Bailleur mais qui seraient rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur.

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

a) Tous les éléments constituant les Locaux et leurs équipements : les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements ainsi que ceux propres à l'Immeuble et ses équipements:

- constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.)
- atteints par la vétusté
- présentant un vice de construction
- détériorés ou détruits par un cas de force majeure
- détériorés ou détruits par la faute d'un tiers
- détériorés ou détruits par son propre fait
- et d'une manière générale, ceux ne relevant pas de l'obligation d'entretien et de réparation pesant sur le Locataire.

b) Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.

c) Les honoraires de gestion des loyers.

ARTICLE 9 - Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare :

Aucun travaux n'a été réalisé au cours des trois années précédentes dans les Locaux et dans les parties communes de l'Immeuble.

ARTICLE 10 - Exécution des obligations d'entretien et de réparation du Locataire

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations.

Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter ces mesures d'entretien courant et de menues réparations et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant 30 jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Les autres mesures d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux seront faites du consentement et sous l'autorité du Bailleur ou du syndicat des copropriétaires, pour les parties communes de l'immeuble, le Preneur supportera la charge financière des mesures dont il a la charge, soit par paiement direct auprès des intervenants, soit par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Dès lors que des mesures d'entretien, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le Bailleur doivent intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de 15 jours suivant sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation des Locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

ARTICLE 11 - Travaux effectués par Le Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours.

Toutefois, si ces travaux devaient causer un arrêt partiel ou total de l'activité, le preneur pourra demander une franchise de loyer de la durée de la gêne occasionnée.

Pour tous travaux anticipables, le Bailleur doit informer le Preneur au minimum 3 mois à l'avance et convenir avec lui de la meilleure période pour réaliser ces travaux.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparations ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Le Bailleur de l'Immeuble aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou une restauration immobilière, comme

dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

ARTICLE 12 - Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quant bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

ARTICLE 13 - Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.
Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

13.1 - Indemnisation des travaux d'amélioration
Sauf mention expresse dans l'autorisation de travaux, les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

13.2 - Reprise d'éléments ou matériel incorporés aux Locaux
Sauf mention expresse dans l'autorisation de travaux, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

ARTICLE 14 - Constructions nouvelles

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Sauf mention expresse dans l'autorisation de travaux, toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

ARTICLE 15 - Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Économique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujetti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra

justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du Domaine public.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Au surplus, le Preneur supportera en intégralité les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage des Locaux et de l'Immeuble et/ou d'un service dont le Locataire bénéficie directement ou indirectement quand bien même le redevable légal serait le Bailleur (ou le propriétaire). Notamment le Locataire supportera la charge de l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière, dans son intégralité.

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des Locaux de l'Immeuble des Locaux et de l'Immeuble ou à un service dont bénéficierait le Locataire directement ou indirectement.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 16 - Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, une somme de _____ euros (_____ €), à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

Commenté [5]: Préciser avec montant TFPB 2023

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Locataire d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

Cette provision a été fixée en considération des charges, impôts, taxes et redevances attachés aux Locaux et constatés au cours de l'année 2023. Le montant de cette provision pourra être réajusté à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles. Durant le cours du Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

ARTICLE 17 - Répartition des charges et du coût des travaux entre les différents locataires

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur indique les règles de répartition actuelle des charges et coûts des travaux entre les différents locataires de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
Cette répartition fait l'objet d'un document annexé aux présentes et visé par les Parties.
Pendant le cours du Bail, toute modification de la répartition de ces charges et coûts de travaux entre locataires sera portée à la connaissance du Locataire.

ARTICLE 18 - Occupation - Jouissance

18.1 - Jouissance des locaux
Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur ou à la copropriété.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'Immeuble.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux.

Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

18.2 - Enseigne

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des Locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne

provoquer aucune gêne et qu'elle soit conforme aux règlements en vigueur. Il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

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 l'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, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Preneur ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade ou sur les vitrines, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

18.3 - Surveillance des locaux

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'Immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls. Il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les Locaux, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

ARTICLE 19 - Abus de jouissance - Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

ARTICLE 20 - Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur, son mandataire (et le cas échéant le syndicat des copropriétaires) :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, sur les aires de stationnement toute partie commune de l'immeuble le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire ou le syndic de copropriété ;
- au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités Nature de l'activité du Preneur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, son mandataire (et le cas échéant au syndicat des copropriétaires, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

ARTICLE 21 - Maintien de l'exploitation

Le Preneur maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

ARTICLE 22 - Sous-location

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Le Preneur aura la faculté de sous-louer tout ou partie des Locaux, avec l'autorisation expresse, écrite et préalable du Bailleur.

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Le Bailleur conservera son entière liberté d'appréciation quant à la demande qui pourrait lui être faite.

Le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Bailleur, à l'initiative du Preneur ou du futur sous-locataire, au moins 30 jours avant la signature du contrat de sous-location envisagée.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail.
Le Locataire principal restera seul obligé envers le Bailleur de l'exécution de toutes obligations du bail.

Tous travaux et aménagements consécutifs au(x) sous-location(s) seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation du (ou des) sous-locataire(s), mais aussi lors de son (leur) départ.

Il est rappelé que les Locaux formant un tout indivisible et que le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur toute sous-location n'induirait en aucune manière une dérogation à l'indivisibilité des Locaux et du Bail. En outre, ces précisions devront être mentionnées dans tout contrat de sous-location.

La sous-location autorisée devra en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Locataire, imposer au sous-locataire, en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant à la clause « Assurances » ci-dessous.

Un exemplaire original signé du contrat de sous-location sera remis gratuitement au Bailleur, dans les trente jours suivants sa signature.

ARTICLE 23 - Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur, sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

En cas de cession, du seul droit au bail ou du fonds de commerce, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de TROIS ANNÉES à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession.
Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins 8 jours ouvrés à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.
Il sera remis au Bailleur, dans les 30 jours ouvrés de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

Toutefois, en cas de cession de son fonds de commerce, le Preneur devra notifier au Bailleur les clauses et conditions de la cession projetée dans les 8 jours ouvrés suivant la

signature d'un avant-contrat et à défaut 30 jours ouvrés avant la date de réalisation de la cession. Le Bailleur disposera d'un délai de 25 jours ouvrés pour notifier son intention de se substituer à l'acquéreur dans les mêmes conditions et selon les modalités prévues. Ces notifications seront valablement effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le Bailleur n'indique pas sa volonté de se substituer à l'acquéreur dans le délai imparti ou s'il notifie sa renonciation à son droit de substitution, il devra néanmoins être appelé à l'acte par l'envoi d'une convocation adressée au moins 8 jours à l'avance, indiquant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions.

En cas de cession du Bail dans les conditions indiquées ci-dessus, le Bailleur pourra si bon lui semble, consentir la mainlevée de cette garantie personnelle en contrepartie de la souscription à son profit d'un cautionnement équivalent pour le paiement des loyers et accessoires et pour l'exécution des conditions des présentes, soit de chaque associé dans le cas d'une société cessionnaire dont la responsabilité des associés serait limitée, soit d'une personne physique ou morale que proposerait le cessionnaire, dont la solvabilité et les revenus seraient suffisants pour répondre de l'exécution du bail.

ARTICLE 24 - Transformation du statut juridique du Preneur et changement de contrôle du Preneur

Le Bailleur a consenti le présent bail en considération du fait que le Preneur est une société coopérative de production. En cas de perte de la qualité de société coopérative au sens de la loi, le Preneur devra, préalablement à ce changement, obtenir l'accord écrit du Bailleur. A défaut d'avoir demandé et obtenu l'accord du Bailleur, cette transformation sera inopposable au Bailleur et constituera une cause de résiliation du bail.

Par ailleurs, en cas de transformation du statut juridique ou de la forme juridique du Preneur en cours de bail (par exemple en cas de passage d'une SARL à une SA), hors les cas visés à l'article L145-16 du code de commerce, le Preneur devra, préalablement à ce changement, en informer par écrit le Bailleur.

De même, le Bailleur a consenti le présent bail en considération de la personne physique ayant le contrôle de la société (ou association, ou groupement) Preneur(se). Si, en cours de bail, il y a un changement au sein de la gérance, de la Direction, du/des représentants légaux du Preneur, ou s'il y a un changement substantiel au sein de l'actionnariat du Preneur, hors les cas visés à l'article L145-16 du code de commerce, le Preneur devra, préalablement à ce changement de contrôle, en informer par écrit le Bailleur.

ARTICLE 25 - Assurances

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les Locaux, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc ...).

Le Preneur devra déclarer dans le délai légal à son propre assureur d'une part, copie au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Locataire, quant bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le Preneur remet au Bailleur une attestation émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il a d'ores et déjà souscrit ses polices garantissant les risques locatifs.

Il devra au surplus adresser au Bailleur dans les 15 jours à compter des présentes :

- une attestation détaillée émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée,
- la justification du quittancement des primes afférentes.

ARTICLE 26 - Visite des lieux par le Bailleur pendant le bail et en fin de bail

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans Les locaux pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours et aux heures d'ouverture du Preneur et à tout moment en cas d'urgence.

Il devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

ARTICLE 27 - Destruction totale ou partielle des locaux

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

1er cas :
Le Locataire subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées,

dégradées ou détruites est supérieure à TRENTE jours aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les 10 jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété.
L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Locataire, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre Partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du Bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2ème cas :
Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, inférieure à TRENTE jours, le Bailleur ou le syndic de copropriété entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

ARTICLE 28 - Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

ARTICLE 29 - Restitution des lieux

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Locataire, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du Bailleur auquel les deux Parties donnent mandat à cet effet.

Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux.

ARTICLE 30 - Loyer

30.1 - Définition et règlement du loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de SIX MILLE TROIS CENT euros HT (6300€ HT).

Le loyer est payable par douzième à terme échu le premier jour de chaque mois.

Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

ARTICLE 31 - Révision du loyer

Le loyer est non révisé pour toute la durée de réduction de loyer seulement, soit jusqu'au 13/09/2027.

Commenté [6]: Vérifier date

Les Parties conviennent expressément qu'à partir de cette date, le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année au 1er juillet.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILAT) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du 1er trimestre de l'année 2024, valeur : 134.58, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Le loyer indexé sera fixé selon la variation en plus ou en moins de ces indices.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en

prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, l'évolution des loyers commerciaux à l'échelon national.

Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Conformément à l'article L 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

ARTICLE 32 - Franchise de loyer

Pour tenir compte de la période de travaux pendant laquelle le Preneur ne pourra pas exploiter les locaux loués, le Bailleur consent une franchise partielle de loyer au Preneur qui l'accepte.

Le Preneur est ainsi dispensé à hauteur de 437€ (soit un loyer de 88€ht) du paiement de 6 mois de loyer à compter du 13/09/2024 et jusqu'au 31/03/2024 inclus.

Commenté [7]: Cette durée est le minimum et pourra être prolongée jusqu'à 10 mois maximum si les travaux ne sont pas terminés

La période de franchise ci-avant décrite ne pourra être prolongée, pour quelque cause que ce soit, qu'avec l'accord écrit et non équivoque du Bailleur."

ARTICLE 33 - Taxes

Ce loyer s'entend HT. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

ARTICLE 34 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci verse au Bailleur, une somme de 1050 euros correspondant à 2 termes de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

La somme versée à titre de dépôt de garantie est déposée sur un compte bancaire du Bailleur. Les sommes supérieures à deux termes de loyer sont productrices d'intérêts au profit du Preneur au taux pratiqué par la Banque de France.

En aucun cas, le Locataire ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

ARTICLE 35 - Fixation du loyer en cas de renouvellement

En cas de renouvellement du Bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L 145-33 et L 145-34 du Code de Commerce.

Toutefois, les Parties entendent expressément déroger aux dispositions du 4e alinéa de l'article L 145-34 et renoncent, en cas de déplafonnement du loyer du bail renouvelé, à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé.

ARTICLE 36 - Clause de non-concurrence

Sauf autorisation expresse du Preneur, le Bailleur s'interdira d'exploiter, directement ou indirectement, y compris par la location à un tiers, dans le reste de l'immeuble ou des immeubles adjacents, l'un des commerces que le Preneur a déclaré exercer.

ARTICLE 37 - Droit de préférence au profit du Preneur en cas de vente des Locaux

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Locataire disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Locataire de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagées. Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Le Locataire disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Locataire les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.
Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception.
L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Locataire devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.
En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

ARTICLE 38 - Résiliation

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée à la somme équivalente à deux fois le montant journalier du dernier loyer exigible par jour de retard.

Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

Si le Preneur est une personne physique, en cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du Bail, rappelant toutefois la faculté réservée par le 4e alinéa de l'article L 145-4 du Code de commerce pour les ayants droits du Preneur de donner congé dans les formes et délais de l'article L 145-9 du même code.

ARTICLE 39 - Commission Départementale de Conciliation

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de l'existence d'une Commission départementale de conciliation qui peut être saisie soit par LE PRENEUR, soit par LE BAILLEUR, pour tous litiges nés de l'application des articles L.145-34 et L.145-38 du Code de commerce, ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux.

ARTICLE 40 - Enregistrement

Les Parties autorisent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code général des impôts.

ARTICLE 41 - Frais - Droits - Honoraires

Le Bailleur prend à sa charge exclusive les frais, droits et honoraires liés à la rédaction et à l'enregistrement du présent Bail.

En revanche, les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 42 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- Le Bailleur : à son domiciles ou son siège social tel qu'indiqué en tête des présentes
- Le Preneur : à l'adresse des Locaux .

ARTICLE 43 - Protection des données à caractère personnel

Monsieur Raphael BOUTIN, rédacteur des présentes, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel qui ont pour base juridique :

- Soit l'intérêt légitime poursuivi par elle lorsqu'elle poursuit les finalités suivantes :
    - la prospection ;
    - la gestion de la relation avec ses clients et prospects ;
    - l'organisation, l'inscription et l'invitation à des événements du Cabinet,
    - l'exécution de mesures précontractuelles ou contractuelles directement avec le Cabinet,
    - le traitement, l'exécution, la prospection, la production, la gestion, le suivi des demandes et des dossiers des clients ;
    - la rédaction d'actes pour le compte de ses clients.

- Soit le respect d'obligations légales et réglementaires lorsqu'il met en œuvre un traitement ayant pour finalité :
    - la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme et la lutte contre la corruption,
    - la facturation,
    - la comptabilité.

Les données ne sont conservées que pour la durée nécessaire aux opérations pour lesquelles elles ont été collectées ainsi que dans le respect de la réglementation en vigueur.

A cet égard, les données des clients sont conservées pendant la durée des relations contractuelles augmentée de 3 ans à des fins d'animation et prospection, sans préjudice des obligations de conservation ou des délais de prescription. En matière de prévention du blanchiment et du financement du terrorisme, les données sont conservées 5 ans après la fin des relations avec la Société. En matière de comptabilité, elles sont conservées 10 ans à compter de la clôture de l'exercice comptable.

Les données des prospects sont conservées pendant une durée de 3 ans si aucune participation ou inscription aux événements de la Société n'a eu lieu.

Les personnes concernées par les traitements mis en œuvre disposent également d'un droit de s'opposer à tout moment, pour des raisons tenant à leur situation particulière, à un traitement des données à caractère personnel ayant comme base juridique l'intérêt légitime de la Société, ainsi que d'un droit d'opposition à la prospection commerciale.

Elles disposent également du droit de définir des directives générales et particulières définissant la manière dont elles entendent que soient exercés, après leur décès, les droits mentionnés ci-dessus par courrier électronique à l'adresse suivante : r.boutin@villagesvivants.com accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

Les personnes concernées disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de la Cnil.

Fait en _____ exemplaires,

A _____,

Le _____.

POUR LE BAILLEUR :

POUR LE PRENEUR :

LISTE DES ANNEXES

- METTRE L'ANNEXE TRAVAUX
- Etat des lieux d'entrée
- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Etat des Risques et Pollutions (ERP)
- le cas échéant : annexe environnementale (si les locaux font au moins 2000 mètres carrés)
- le cas échéant : constat de risque d'exposition au plomb (si le bail porte en partie sur un local à usage d'habitation et si les logements ont été construits avant 1949)
- Acte de caution solidaire
- Sur l'accessibilité des locaux aux personnes handicapées :
    - le cas échéant : attestation d'accessibilité des locaux
    - le cas échéant : agenda d'accessibilité programmée (Ad'Ap)
    - le cas échéant : demande de dérogation de mise en accessibilité des locaux
    - le cas échéant : Décision de la Préfecture sur la demande de dérogations de mise en accessibilité des locaux
- le cas échéant : si les locaux sont situés dans un ensemble immobilier : Tableau récapitulant les informations données par le Bailleur sur la répartition des charges et coûts des travaux entre les locataires :

Désignation du local	Superficie	Part représentative des Locaux au regard de l'ensemble immobilier	Quote-part des parties communes attachée	Part des charges locatives attachée	Part des charges de travaux attachée	Part d'impôts, taxes et redevances attachée

Le cas échéant : si les locaux font partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété : le Règlement intérieur de l'immeuble.

Valeurs partagées relatives à la mise en location du local d'activité situé au rez de chaussée de l'Agora, 23 cours de la Place à Saint-André-de-Sangonis

Villages Vivants :

Les activités que nous souhaitons privilégier pour le rez de chaussée sont les suivantes :

> des activités qui contribuent à une mixité d'usages et de fonctions dans l'espace urbain, concernées par leurs impacts impacts sociaux et environnementaux
> des activités qui privilégient le *faire avec* et le *faire ensemble*
> des activités qui œuvrent à la création de valeurs sur le territoire, favorisent l'équilibre entre les territoires, valorisent les spécificités de ces derniers, visent à leur autonomie notamment dans le cadre de développement de filières locales.
> des activités qui soutiennent l'engagement citoyen et les initiatives locales au service des campagnes et de leurs habitants
> des activités qui mettent en avant l'intérêt des bénéficiaires, du territoire et de ses habitants, tout en créant un espace de rencontre et de vie
> des activités qui apportent une réponse à la défaillance du marché et proposent une alternative qui participe à la création de richesses économiques, sociales ou culturelles.

Ce que l'activité ne pourra pas être :

- une activité qui entre directement en concurrence avec les services de proximité immédiate
- un lieu fermé qui n'accueille pas de public ou un lieu partisan qui exclut certaines tranches de populations
- une activité déconnectée du territoire, et dont les bénéfices remontent directement aux détenteurs de capitaux ou à des maisons-mères (ex : les franchises)

Communauté de communes Vallée de l'Hérault :

Les activités envisagées par la CCVH dans le local pourraient :

- encourager l'accueil de clients/visiteurs/usagers
- proposer des rendez-vous, rencontres qui contribuent à animer l'espace (le local, l'usage de la place après autorisation de la commune)
- proposer une activité, un service nouveau, complémentaire à l'offre existante sur la commune et en particulier sur son centre-ville
- encourager le partenariat territorial, la mise en valeur des savoir-faire locaux
- et doivent être compatibles avec l'activité de la radio au 1er étage (niveau sonore limité)
- doivent être portées par des entrepreneurs indépendants, non affiliés à une franchise ou un groupe.

La Radio Pays d'Hérault :
La radio est une activité spécifique qui nécessite d'être réalisée dans une ambiance sonore particulière. Ainsi est-il nécessaire de prévoir et anticiper les périodes de bruit excessives.

- L'activité du rez-de-chaussée doit s'inscrire dans un niveau sonore relativement bas (préciser un seuil de décibels à ne pas dépasser ?).
- La radio devra être prévenue suffisamment tôt de tout projet de travaux dans l'immeuble (type de travaux, horaires) pour pouvoir organiser au mieux les temps d'enregistrement studio.