

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 22 septembre 2025**  
~~~~~

GESTION DE L'ANCIEN LOCAL DE LA MENUISERIE SIMON SIS PARCELLE BH15
ZAE LES ARMILLIÈRES À GIGNAC
ÉTABLISSEMENT D'UN BAIL DE SOUS-LOCATION AU BÉNÉFICE DE LA COMPAGNIE
THÉÂTRE POPULAIRE EN VALLÉE DE L'HÉRAULT (TPVH).

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 22 septembre 2025 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 11 septembre 2025.

Etaient présents ou représentés M. Jean-François SOTO, M. Philippe SALASC, Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE, M. Olivier SERVEL, M. Jean-Claude CROS, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Anthony GARCIA, Mme Béatrice FERNANDO, M. Stéphane SIMON, Mme Martine BONNET, M. Pascal DELIEUZE, Mme Jocelyne KUZNIAC, M. David CABLAT, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Roxane MARC, M. Yannick VERNIERES, Mme Chantal DUMAS, M. Henry MARTINEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Monique GIBERT, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. Jean-Marc ISURE, Mme Martine LABEUR, M. Christian VILOING, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Mme Florence QUINONERO, M. Daniel JAUDON - M. Jean-Philippe MORESMAU suppléant de M. Robert SIEGEL, 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 M. Pierre AMALOU à M. Claude CARCELLER, Mme Christine DEBEAUCÉ à Mme Martine LABEUR, Mme Véronique NEIL à M. David CABLAT, M. José MARTINEZ à M. Jean-Marc ISURE, Mme Marie-Hélène SANCHEZ à M. Olivier SERVEL, M. Philippe LASSALVY à M. Jean-François SOTO, M. Marcel CHRISTOL à M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Thibaut BARRAL à Mme Josette CUTANDA, Mme Valérie BOUYSSOU à M. Anthony GARCIA.

Excusés Mme Christine SANCHEZ.

Absents M. Nicolas ROUSSARD, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25	Présents : 36	Votants : 45	Pour : 45 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Daniel JAUDON			

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 le Code général des collectivités territoriales, en particulier ses articles L 5211-1 et L 2122-21 ;

VU 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 (CCVH) et notamment sa compétence « Culture et Sport » ;

VU la délibération du conseil communautaire N°3721 en date du 27 janvier 2025 portant sur la prise à bail de l'ancien local de la menuiserie SIMON sis parcelle BH15 ZAE Les Armillières à Gignac ;

VU le bail civil établi entre Monsieur SIMON et la Communauté de communes Vallée de l'Hérault en date du 17 février 2025.

CONSIDERANT que la compagnie Théâtre Populaire en Vallée de l'Hérault (TPVH) fondée en 2020, a su créer en quelques années une dynamique importante sur la vallée de l'Hérault,

CONSIDERANT que la CCVH soutient ce projet financièrement (par l'octroi de subvention) et matériellement (prêt de matériel scénique, mise à disposition d'espace de stockage et de répétition),

CONSIDERANT que la compagnie était hébergée depuis sa création à l'ancienne abbaye d'Aniane, qu'elle est désormais sans lieu d'accueil depuis le lancement du chantier de restauration du site, en décembre 2023,

CONSIDERANT que par ailleurs, dans le cadre de la stratégie de déploiement de ses services la CCVH a pris à bail les anciens locaux de la menuiserie SIMON située dans la zone des Armillières à Gignac (parcelle BH15) afin de créer un espace de stockage centralisateur pour ses services,

CONSIDERANT que compte tenu de la superficie du local et au regard des besoins estimés de la communauté de communes, il a été convenu avec le propriétaire la possibilité de sous-louer l'espace non utilisé,

CONSIDERANT qu'il est proposé de sous-louer à la compagnie TPVH les espaces identifiés sur le plan joint en annexe représentant une superficie d'environ 225 m²,

CONSIDERANT que la sous-location sera formalisée dans le cadre d'un bail civil à établir entre la communauté de communes et la compagnie,

CONSIDERANT qu'elle est proposée pour une durée de 1 an compter du 1^{er} octobre 2025 renouvelable par tacite reconduction,

CONSIDERANT qu'elle est accordée en contrepartie d'un loyer mensuel de 650 Euros (hors charges), les coûts liés aux fluides (eau et électricité) seront refacturés par la communauté de communes en fin d'année,

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,

- d'approuver les termes du bail civil de sous-location à venir d'une emprise de 225 m² des locaux de l'ancienne menuiserie SIMON à conclure avec la compagnie Théâtre Populaire en Vallée de l'Hérault. Le contrat prendra effet à compter du 1er octobre pour une durée de 1 an renouvelable par tacite reconduction.

La location est consentie en contrepartie d'un loyer mensuel de 650 Euros (hors charges). Les charges d'eau et d'électricité seront refacturées en fin d'années.

- d'autoriser le Président à accomplir l'ensemble des formalités utiles à cette location, en ce compris la signature dudit contrat ainsi que ses éventuels avenants.

Transmission au Représentant de l'État N° 3906
Publication le 23/09/2025
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 23/09/2025
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20250922-22761-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



Daniel JAUDON

**BAIL CIVIL
SOUS-LOCATION PARTIELLE
LOCAL SIS PARCELLE BH15 A GIGNAC**

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault, dont le siège est situé 2 Parc d'activités de Camalcé, 34150 GIGNAC, représentée par M. Jean-François SOTO agissant en sa qualité de Président, ci-après désignée « **la communauté de communes / la CCVH** », dûment autorisé par délibération du Conseil communautaire en date du 22 septembre 2025 ;

D'UNE PART

ET

L'association Théâtre Populaire Vallée de l'Hérault dont le siège est situé 12 Avenue des Pujols, 34230 VENDEMIAN, immatriculée au répertoire SIRENE sous le numéro 89098859500025, représentée par Monsieur.....agissant en sa qualité de....., ci-après dénommé « **l'association / le sous-locataire** ».

D'AUTRE PART

Ensemble désignés ci-après « **les Parties** »,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La compagnie Théâtre Populaire en Vallée de l'Hérault (TPVH) fondée en 2020, a su créer en quelques années une dynamique importante sur la vallée de l'Hérault.

La communauté de communes Vallée de l'Hérault soutient ce projet financièrement (par l'octroi de subvention) et matériellement (prêt de matériel scénique, mise à disposition d'espace de stockage et de répétition).

La compagnie était hébergée depuis sa création à l'ancienne abbaye d'Aniane. Toutefois, depuis le lancement du chantier de restauration du site, en décembre 2023, celle-ci est sans lieu d'accueil.

Par ailleurs, dans le cadre de la stratégie de déploiement de ses services, la Communauté de communes a pris bail les anciens locaux de la menuiserie SIMON située dans la zone des Armillières à Gignac (parcelle BH15) pour la création d'un espace de stockage centralisateur pour les différents services intercommunaux.

Compte tenu de la superficie du local et au regard des besoins estimés de la communauté de communes il a été convenu avec les propriétaires la possibilité de sous-louer l'espace non utilisé.

Il est proposé de sous-louer à la compagnie TPVH un espace représentant une superficie d'environ 225 m².

De plus en cas de résiliation du bail principal le contrat de sous-location sera résilié de plein droit à la

même date.

Article 5 - Etat des lieux mis à disposition et transformations

L'occupant prend les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance et ne pourra exiger du propriétaire aucun travaux.

Un état des lieux sera établi lors de la prise de possession des locaux par le signataire et lors de leur restitution, contradictoirement et amiablement entre les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au présent contrat.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Le sous-locataire s'engage à ne faire aucune modification sans avoir au préalable obtenu l'accord exprès et écrit de la communauté de communes.

En tout état de cause, les modifications réalisées resteront acquises à la communauté de communes et ne pourront donner lieu à réclamation d'une quelconque indemnité.

Enfin, la communauté de communes se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du preneur.

Le sous-locataire reconnaît être informé de la présence d'amiante dans la toiture du bâtiment (plaques sous tuiles) et les conclusions du Dossier Technique Amiante (joint en annexe) recommandant la réalisation d'évaluations périodiques (EP), qui seront réalisées par le bailleur principal.

Article 6 - Conditions de jouissance

Le sous-locataire s'oblige à :

- jouir des lieux raisonnablement, et devra veiller à ce que la tranquillité du voisinage ne soit troublée, en aucune manière, par son fait ou les personnes sous sa responsabilité ;
- respecter la réglementation en vigueur applicable à son activité et à l'accueil de public ;
- maintenir le bien objet du contrat dans des conditions devant satisfaire aux enjeux de salubrité et de sécurité publiques ;
- permettre l'accès au local au personnel de la communauté de communes, et ses prestataires éventuels pour assurer la maintenance des équipements et toute intervention nécessaire à la sauvegarde des lieux ;
- prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité du public accueilli ;
- supporter tous les désagréments pouvant être liés à l'intervention du propriétaire au titre de ses obligations pour réaliser les gros travaux, allant de la gêne pour l'accès aux locaux à l'éventuelle interdiction d'accès si les travaux le nécessitent ;
- respecter l'ensemble des prescriptions.

Il est par ailleurs interdit :

- d'embarrasser ou même d'occuper, même temporairement, les parties du bâtiment ou des espaces extérieurs non compris dans le bail,
- d'entreposer du matériel, des matériaux ou des marchandises en extérieurs,
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs,
- d'utiliser le lieu pour d'autres fins que l'activité décrite à l'article 2.

Le sous-locataire s'engage à prendre intégralement à sa charge les frais de nettoyage occasionnés par son utilisation des lieux (espaces mis à dispositions et ses abords).

Article 7 – Réparation et travaux

Le sous-locataire assurera les travaux d'entretien et de maintenance des locaux. Il devra supporter la charge des réparations et travaux dus au mauvais entretien ou aux dégradations commises par les personnes relevant de sa responsabilité.

Il répondra de toutes les détériorations survenues sur les locaux, par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers.

Les contrôles réglementaires et les travaux de levées de réserves y afférent seront initiés et réalisés par le sous-locataire, à ses frais. Il transmettra à la communauté de communes, de manière systématique, une copie des rapports et des procès-verbaux de levées de réserves.

Le sous-locataire assurera par ailleurs, toutes les obligations vis-à-vis de la commission de sécurité et fournira à la communauté de communes, copie des procès-verbaux de visites périodiques.

Enfin, le sous-locataire devra supporter les désagréments dus à tous les travaux qui seraient exécutés sur le bien, quelque gêne qu'il puisse en résulter, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou qu'il y aura lieu, mais en laissant toujours la communauté de communes et le bailleur principal hors de cause.

Article 8 - Conditions financières

La location des lieux est consentie en contrepartie d'un loyer mensuel de 650 Euros.

Le loyer est payable mensuellement, à terme échu, sur présentation d'un titre de recette par la CCVH.

Le paiement s'effectuera par virement de la Trésorerie.

Les charges liées aux consommations de fluides seront refacturées par la Communauté de communes au sous-locataire en fin d'année.

Article 9 – Assurances et responsabilité

La Communauté de communes assure le bien au titre de la responsabilité éventuelle qui pourrait lui incomber en sa qualité de locataire principal.

L'association devra assurer le bien au titre de la responsabilité éventuelle qui pourrait lui incomber en sa qualité de sous-locataire.

Elle s'engage notamment à souscrire une police responsabilité civile couvrant tous les dommages pouvant survenir du fait de l'association, de ses membres ou personnel ou du public accueilli au sein des locaux.

En outre, le sous-locataire devra s'assurer pour l'activité exercée au sein du bien.

Il devra fournir l'attestation d'assurance pour la période d'occupation des locaux.

Le sous-locataire devra transmettre toutes les attestations délivrées par les organismes pour les matériels et les équipements liés aux activités exercées dans les lieux.

Les différentes attestations devront être remises à la communauté de communes à la prise de possession des lieux et à toute demande ultérieure.

Article 10 – Sécurité et réclamation des tiers ou contre des tiers

Le sous-locataire fera son affaire personnelle de la sécurité des lieux, la Communauté de communes ne pouvant être tenue responsable des vols, accidents ou autres dommages causés aux tiers, à ses préposés ou dont il pourrait être victime dans les lieux concédés.

L'association devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que la CCVH ou le propriétaire puissent être inquiétés ou leur responsabilité recherchée, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers.

Dans le cas néanmoins où la CCVH ou le propriétaire auraient à payer des sommes quelconques du fait de l'association, celle-ci serait tenue de les lui rembourser sans délai.

Le sous-locataire devra faire son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux mis à sa disposition et de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers et se pourvoira directement, après en avoir informé la CCVH et le propriétaire, contre les auteurs de ces troubles.

Article 11 – Interruption dans les services collectifs

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur du bâtiment, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

Article 12 - Fin du contrat et restitution des lieux

Le sous-locataire ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un droit à se maintenir dans les lieux, d'un droit de renouvellement ou d'un droit à indemnisation.

Il s'engage à restituer les lieux libres de toute charge et de toute occupation.

Article 13 – Résiliation

Cette convention pourra être résiliée unilatéralement par la communauté de communes en cas de faute du sous-locataire découlant notamment du non-respect des présentes.

La résiliation sera précédée d'une mise en demeure, dûment motivée et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à le sous-locataire et restée sans effet à l'expiration d'un délai d'un mois.

Elle pourra également être résiliées de manière anticipée unilatéralement par la communauté de communes sous réserve d'un préavis de trois mois.

Par ailleurs, en cas résiliation par le bailleur du contrat de bail principal, le présent contrat de sous-location sera résilié de plein droit dans les délais fixés dans le bail principal.

En tout état de cause, le sous-locataire ne disposera d'aucun droit à indemnisation en cas de résiliation du présent contrat pour l'ensemble des motifs susmentionnés.

Il ne disposera également d'aucun droit à se maintenir dans les lieux.

Le sous-locataire pourra résilier le bail de manière anticipée sous réserve du respect d'un préavis d'un mois à compter de la réception par la communauté de communes du courrier adressé par tout moyen permettant d'accuser date de réception certaine.

Article 14 - Règlement des litiges

Toutes difficultés à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui

n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable seront soumises à l'appréciation des juridictions compétentes du ressort de Montpellier.

Article 15 - Election de domicile

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Fait à Gignac, le

En deux exemplaires originaux,

**Pour la Communauté de communes
Vallée de l'Hérault,**

Le Président,
Jean-François SOTO

**Pour l'association Théâtre Populaire Vallée de
l'Hérault**

Annexes :

- Diagnostics Techniques
- Plans

EMPRISE DES ESPACES MIS A DISPOSITION



Espaces mis à disposition