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

~~~~~~

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

~~~~~~

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT POUR LE LOCAL COMMERCIAL SITUÉ SUR LA PLACE DE SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS

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.

Étaient 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 KUZNIAK, 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 DEBEAUCE 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* Secrétaire de séance : *Daniel JAUDON*	Présents : 36	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 le Code général des collectivités territoriales ;
VU l'arrêté préfectoral n° 2023-I0-DRCL-0518 du 10 octobre 2023 fixant les statuts en vigueur de la CCVH et notamment sa compétence en matière de développement économique, incluant l'appui aux activités commerciales d'intérêt communautaire ;
VU l'acte 2 du projet de territoire de la CCVH, adopté en 2021, qui affirme la volonté de soutenir l'entrepreneuriat local, de revitaliser les centralités et de promouvoir les dynamiques économiques innovantes ;
VU le programme national Petites Villes de Demain et la convention-cadre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signée le jeudi 12 janvier 2023 par Saint-André-de-Sangonis, Gignac et la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ;
VU l'acquisition par la foncière Villages Vivants de l'immeuble sis 23 place du cours à Saint-André-de-Sangonis ;
VU le bail commercial signé le 3 octobre 2024 entre la CCVH et la foncière Villages Vivants définissant les engagements respectifs des parties pour la mise à disposition du local ;

CONSIDÉRANT le travail partenarial engagé entre la foncière Villages Vivants, la commune de Saint-André-de-Sangonis et la CCVH quant au devenir de l'immeuble sis 23 cours de la place à Saint-André-de-Sangonis qui a permis :

- le rachat de l'immeuble,
- la rénovation de l'étage pour sa mise à disposition d'une radio locale,
- le maintien du distributeur en rez-de-chaussée,
- et la location du local commercial par la CCVH pour assurer la faisabilité de l'opération et sa remise en location à un preneur ayant une activité commerciale, artisanale ou de services,

CONSIDÉRANT la volonté de lutter contre la vacance commerciale afin de maintenir l'attractivité et la vitalité économique du centre-ville,

CONSIDÉRANT l'intérêt d'expérimenter le « test d'activité » sur ce local en offrant à de nouveaux entrepreneurs la possibilité de tester leur concept dans des conditions sécurisées et à loyer maîtrisé avant une installation pérenne, il est proposé de lancer un appel à manifestation d'intérêt dont le règlement ci-annexé fixe des critères objectifs, transparents et équitables de sélection des candidatures, garantissant le respect du principe d'égalité d'accès aux ressources publiques,

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 le principe de mise à disposition du local commercial situé 23, cours de la Place Saint-André-de-Sangonis dans le cadre d'un dispositif de « test d'activité »,
- d'approuver le règlement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt ci-annexé, qui fixe les modalités d'appel à candidatures, de sélection et d'accompagnement du porteur de projet,
- d'autoriser le Président à signer l'ensemble des documents inhérents à la bonne exécution du projet (convention d'occupation temporaire du local, avenant…).

Transmission au Représentant de l'État N° 3907
Publication le 23/09/2025
Notification le
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 23/09/2025
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20250922-22752-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

VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Appel à Manifestation d'Intérêt – Dispositif « test d'activité » à Saint-André-de-Sangonis

La Communauté de Communes Vallée de l'Hérault (CCVH), en partenariat avec la foncière solidaire Villages Vivants, lance un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour l'occupation temporaire d'un local commercial vacant au centre-ville de Saint-André-de-Sangonis. Cette initiative s'inscrit dans le dispositif « test d'activité », visant à redynamiser le cœur de ville en offrant à un porteur de projet l'opportunité de tester son activité commerciale pendant une période déterminée et dans des conditions avantageuses, avant une installation pérenne éventuelle.

Points clés de l'AMI :

- **Local proposé :** Local commercial d'environ 90 m² situé au *23 cours de la Place, 34725 Saint-André-de-Sangonis* (anciennement agence bancaire). Vitrine sur rue offrant une grande visibilité, accessibilité PMR, bon état général, prêt à l'emploi.
- **Occupation « à l'essai » :** Sous-location précaire d'une **durée initiale de 6 à 12 mois**, renouvelable si nécessaire (max. **36 mois**). Permet de tester l'activité sans engagement sur un bail commercial classique pendant la phase d'essai.
- **Conditions financières : Loyer mensuel réduit :** 525 € HT (environ 6,5 € HT/m²) pendant la phase de test, + provision mensuelle pour charges et taxes (~125 € HT, ajustable). Dépôt de garantie de 2 mois de loyer HT.
- **Candidats recherchés :** Porteurs de projet dans les secteurs du commerce, de l'artisanat ou des services de proximité, proposant une activité innovante ou complémentaire à l'offre existante (ex. : traiteur, restauration à emporter, atelier-boutique).
  Les entrepreneurs individuels ou sociétés récemment créées sont recevables, sous réserve de leur capacité juridique à signer une sous-location et exploiter un commerce.
  Les projets collectifs ou portés par plusieurs associés seront privilégiés, sans que cela constitue un critère d'exclusion.

2 Parc d'activités de Camalcé
BP 15 - 34150 Gignac
Tel. 04 67 57 04 50
Fax 04 67 57 04 51
www.cc-vallee-herault.fr

- **Accompagnement :** Le lauréat bénéficiera d'un **accompagnement** des partenaires (CCVH, Villages Vivants) et de conditions facilitantes (loyer modéré, aides au lancement) pour maximiser ses chances de succès. Possibilité de **négocier un bail pérenne** avec le propriétaire en fin d'essai si l'activité est concluante.
- **Modalités de candidature :** Constitution d'un dossier de candidature (formulaire type, business plan, prévisionnel financier sur 3 ans, etc. – voir détails dans le règlement ci-après) à déposer du 1er octobre 2025 au 30 novembre 2025.
- **Calendrier prévisionnel :** Ouverture des candidatures : 1er octobre 2025. Clôture : 30 novembre 2025. Sélection du lauréat : au plus tard décembre 2025. Installation du lauréat : 1er trimestre 2026 (signature de la sous-location, aménagement du local, ouverture au public).

Table des matières

1. Contexte et objectifs de l'AMI 3
2. Description du local proposé 3
3. Modalités d'occupation proposées 4
4. Activités éligibles et critères d'éligibilité 5
5. Critères de sélection des candidatures 6
6. Composition du dossier de candidature 7
7. Modalités de dépôt et d'instruction des candidatures 8
8. Obligations du candidat retenu 9
9. Clauses de résiliation et de fin de convention 12

2 Parc d'activités de Camalcé
BP 15 - 34150 Gignac
Tel. 04 67 57 04 50
Fax 04 67 57 04 51
www.cc-vallee-herault.fr

VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

1. Contexte et objectifs de l'AMI

La Communauté de Communes Vallée de l'Hérault (CCVH), en partenariat avec la foncière solidaire Villages Vivants, lance un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour l'occupation d'un local commercial vacant situé au 23 cours de la Place à Saint-André-de-Sangonis. Cette initiative s'inscrit dans le dispositif « test d'activité », qui vise à redynamiser le centre-ville en permettant à un porteur de projet de tester son activité commerciale pendant une période déterminée dans des conditions avantageuses. Le local, anciennement agence bancaire (Caisse d'Épargne, fermée fin 2022), est disponible à la location depuis octobre 2024.

Objectifs de l'AMI : Cet appel à manifestation d'intérêt a pour objet de sélectionner un projet commercial ou artisanal **innovant et complémentaire** de l'offre existante sur la commune. Le porteur de projet retenu pourra bénéficier d'un accompagnement via la mise à disposition de ce local à l'essai, afin de **tester la viabilité de son concept en conditions réelles**, avant de s'engager éventuellement sur une installation pérenne. L'opération a ainsi un double objectif : **soutenir l'entrepreneuriat local** en offrant un tremplin aux nouveaux commerçants, et **revitaliser le cœur de ville** de Saint-André-de-Sangonis en occupant une cellule commerciale vacante par une activité attractive au bénéfice des habitants.

2. Description du local proposé

Localisation : Le local disponible se situe au *23 cours de la Place, 34725 Saint-André-de-Sangonis*, en plein centre-ville. Il s'agit d'un rez-de-chaussée commercial au sein d'un immeuble de deux niveaux + cave. Le local dispose d'une **grande vitrine** donnant sur le cours de la Place, offrant une belle visibilité commerciale. L'accessibilité est assurée aux **personnes à mobilité réduite (PMR)**, le rez-de-chaussée ne comportant pas de marches d'entrée.

Superficie et agencement : La surface totale est d'environ **90 m²**, se décomposant ainsi :

- Environ **52 m²** de plain-pied, comprenant actuellement un espace d'accueil d'environ 30 m², un sanitaire de 6,4 m², un bureau de 11 m² et un local technique de 4 m².
- Environ **38 m²** en arrière-boutique (accessible depuis le rez-de-chaussée par un palier de 4 marches).
- Un **espace en cave** (sous-sol) d'une surface équivalente à celle du rez-de-chaussée existe et pourrait être partiellement mis à disposition du porteur de projet en accord avec RPH, occupant partenaire du site, selon des modalités d'usage à définir conjointement. En outre, un **droit de terrasse extérieure** sur le domaine public pourra être négocié avec la mairie de Saint-André-de-Sangonis si le projet le justifie (installation de tables, présentoirs extérieurs, etc.).

2 Parc d'activités de Camalcé
BP 15 - 34150 Gignac
Tel. 04 67 57 04 50
Fax 04 67 57 04 51
www.cc-vallee-herault.fr

État du local : Le local est en **bon état général** et immédiatement exploitable. Il a été entretenu et ne nécessite pas de gros travaux structurels. Certaines **améliorations esthétiques ou d'agencement** pourront cependant être envisagées par le candidat (après accord du bailleur et dans le respect des autorisations éventuelles), par exemple : redistribution intérieure des espaces (déplacement ou suppression de cloisons) ou rafraîchissement/réfection de la façade commerciale.

Cadre réglementaire du local : À ce jour, la destination administrative du local est « commerce ». Si le projet sélectionné implique des travaux d'aménagement importants, le candidat devra accomplir **au préalable les démarches administratives obligatoires**. **Le délai d'instruction** de ces autorisations devra être pris en compte dans le calendrier d'installation du porteur de projet.

3. Modalités d'occupation proposées

Nature du contrat : Le local est proposé dans le cadre d'une **occupation temporaire sous forme de sous-location**. La CCVH, actuellement locataire du rez-de-chaussée auprès de Villages Vivants (propriétaire de l'immeuble), mettra le local à disposition du candidat retenu via un **contrat de sous-location à titre précaire**. Cette convention d'occupation temporaire sera conclue hors statut des baux commerciaux (selon l'article L145-5 du Code de commerce), afin de permettre une phase d'essai sur une durée limitée.
Durée de l'occupation : La durée de la sous-location d'essai sera négociée avec le lauréat en fonction de son projet, dans la limite maximale légale de **36 mois (3 ans)**. Il est envisagé qu'elle s'étende sur une période initiale d'environ **6 à 12 mois**, éventuellement renouvelable si nécessaire sans excéder le terme maximal de 3 ans. Cette durée devra couvrir la phase de test de l'activité. À l'issue de la période d'essai convenue, deux cas de figure pourront se présenter :

- *Si l'essai est concluant* et que le porteur de projet souhaite **pérenniser son activité** dans le local, il pourra alors conclure un **bail commercial classique** directement avec la foncière Villages Vivants (propriétaire), sans intervention de la CCVH. Le contrat de sous-location précaire prendra fin de plein droit lors de la signature du bail commercial.
- *Si l'essai n'est pas concluant ou si le porteur ne souhaite pas poursuivre au-delà de la période temporaire*, la sous-location prendra fin à son terme et le local sera libéré, sans **droit au maintien dans les lieux** pour le locataire sortant (conformément au régime de la sous-location précaire).

Loyer et charges : Le **loyer mensuel** pendant la période de sous-location est fixé à **525 € HT** (cinq cent vingt-cinq euros hors taxes) par mois. À ce loyer s'ajoutera la refacturation mensuelle des charges et taxes, notamment une provision pour la taxe foncière estimée à **125 € HT par mois** (montant pouvant être ajusté une fois le montant réel connu), ainsi que les charges locatives courantes le cas échéant. Le loyer indiqué

correspond à un tarif préférentiel « test d'activité », d'environ 6,5 € HT/m², consenti pour la phase de test.
En cas de renouvellement de la période d'essai ou de transition vers une installation pérenne, une **progressivité du loyer pourra être appliquée**, avec pour objectif d'atteindre à terme le loyer de marché.

À titre indicatif, cette progressivité pourra s'établir comme suit :

- **Mois 1 à 6** : 50 % du loyer de marché
- **Mois 7 à 12** : 75 % du loyer de marché
- **À partir du 13e mois** : 100 % du loyer de marché

Le loyer et les charges seront payables mensuellement et d'avance, selon les modalités précisées au contrat de sous-location.
Un **dépôt de garantie** sera exigé lors de la signature de la sous-location, équivalent à **2 mois de loyer HT** (soit 2 × 525 € HT). Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts et sera restitué au locataire en fin de contrat, sous réserve de la bonne exécution de ses obligations et de la restitution du local en bon état.

Autres charges : Le candidat retenu prendra à sa charge les **abonnements et consommations** d'eau, d'électricité, de télécommunications ou tout autre service nécessaire à son activité dans le local (contrats à souscrire en son nom propre). Il sera également responsable de la **maintenance courante** du local pendant la durée d'occupation (entretien, menues réparations locatives).

4. Activités éligibles et critères d'éligibilité

Profil recherché : Le présent appel s'adresse à tout **porteur de projet commercial, artisanal ou de services de proximité** souhaitant tester son concept en conditions réelles. Le candidat peut être une personne physique (entrepreneur individuel, micro-entrepreneur…) ou morale (société commerciale, association…) en cours de création ou déjà créée. Il doit toutefois disposer de la **capacité juridique** à conclure un contrat de sous-location et à exercer une activité commerciale.

Activités éligibles : Le local, de par sa configuration et son emplacement, se prête à l'accueil d'une **activité ouverte au public** contribuant à l'animation commerciale du centre-ville. Les projets présentés devront impérativement justifier d'une **contribution positive au dynamisme de la commune** et apporter une **offre nouvelle pour les habitants**. À ce titre, les candidatures devront répondre aux critères qualitatifs suivants :

- Apporter des **propositions innovantes ou complémentaires** par rapport à l'offre commerciale et artisanale existante sur la commune (notamment en centre-ville). Le projet ne doit pas reproduire à l'identique une activité déjà bien représentée localement, mais au contraire combler un manque ou introduire un concept nouveau.

- Valoriser la **localisation centrale** et le rez-de-chaussée du local par une activité générant du passage et accueillant du public. Le projet doit favoriser la **rencontre** et la **mixité des publics**, contribuant à rendre le lieu vivant (ex : organisation d'ateliers, démonstrations, événements ponctuels en boutique, etc.).

- Proposer de privilégier les **produits ou services locaux** dans son activité. Une attention particulière sera portée aux projets mettant en avant le **territoire** et ses productions (artisanat local, produits du terroir en circuits courts, création artistique locale, etc.).

Exclusions : Ne seront pas éligibles les projets incompatibles avec la destination « commerce » du local ou avec sa configuration. À titre d'exemples, ne sont pas visées par le présent AMI les activités exclusivement administratives sans accueil du public, les entrepôts ou espaces de stockage sans zone de vente, ou encore les activités susceptibles de générer des nuisances sonores, olfactives ou techniques incompatibles avec un usage commercial en centre-ville.

Par ailleurs, **toute activité générant des nuisances audibles ou des vibrations importantes** ne pourra être retenue, en raison de la présence d'un **locataire à l'étage, la radio associative RPH**, dont l'activité nécessite un environnement sonore maîtrisé. Le porteur de projet devra également présenter les garanties habituelles de probité et de sérieux : les personnes frappées d'une interdiction de gérer ou ayant fait l'objet de condamnations les rendant inaptes à l'exercice d'une activité commerciale ne seront pas recevables.

5. Critères de sélection des candidatures

Les dossiers de candidature reçus seront évalués par un **comité de sélection** réunissant des représentants de la CCVH, de la commune de Saint-André-de-Sangonis, de Villages Vivants et de RPH, ainsi que tout expert jugé utile. Ce comité examinera chaque candidature au regard des **critères de sélection** ci-après :

- **Adéquation avec les objectifs de l'opération :** le degré de contribution du projet au renforcement de l'attractivité du centre-ville sera déterminant. Seront valorisés les projets offrant une réelle **valeur ajoutée pour la commune** (nouveauté de l'offre, réponse à un besoin non couvert, potentiel d'animation du lieu).

- **Viabilité économique et réalisme du projet :** le comité appréciera le **sérieux du business plan** et des prévisions financières fournies, ainsi que le réalisme du modèle économique (cohérence entre l'offre proposée, la cible de clientèle, le chiffre d'affaires prévisionnel, etc.). Le candidat devra démontrer qu'il a réfléchi à la **faisabilité financière** de son projet sur la durée de l'essai et au-delà.

- **Capacité du porteur de projet :** il sera tenu compte du **profil du/des candidat(s)** (formation, expérience professionnelle, compétences en lien avec le projet) et de sa **motivation** à faire aboutir le projet. Une première expérience dans le commerce ou le domaine d'activité concerné serait un plus, mais les candidatures de créateurs débutants seront également examinées sur la base de leur motivation et de l'accompagnement dont ils peuvent bénéficier.

- **Faisabilité et délais de mise en œuvre :** le comité évaluera si le candidat a bien anticipé les étapes nécessaires à l'ouverture (travaux éventuels, obtention des autorisations administratives, commandes de matériel, etc.). Un projet pouvant être déployé dans des délais raisonnables, compatibles avec la vocation « test d'activité » (période de test de quelques mois), sera privilégié.

- **Implication locale et partenariats :** les projets prévoyant de s'appuyer sur des **partenariats locaux** (producteurs du territoire, artisans locaux, réseaux d'accompagnement, etc.) ou s'inscrivant dans une logique d'**économie sociale et solidaire** pourront être valorisés. Ce critère n'est pas éliminatoire mais constitue un bonus qualitatif.

Chaque candidature fera l'objet d'une **évaluation globale** sur l'ensemble de ces critères. Le comité de sélection se réserve la possibilité de convoquer les candidats présélectionnés pour un **entretien** ou une **présentation orale** de leur projet, et/ou de demander des informations complémentaires, afin de faciliter l'instruction des dossiers.

6. Composition du dossier de candidature

Chaque **dossier de candidature** devra être rédigé en français et comprendre **impérativement** les pièces suivantes :

- **Formulaire de présentation du projet**, dûment rempli par le candidat, en utilisant la trame-type fournie en annexe du présent règlement (fiche de présentation synthétique du concept, de l'offre, de la cible clientèle, etc.).

- **Note de présentation libre du projet** (dossier complet), pouvant prendre la forme d'un **business plan** détaillé. Ce document libre permet au candidat de développer tous les aspects de son projet (description des produits/services, étude de marché, stratégie commerciale, plan de communication, besoins en investissements, prévisions de développement…). Il n'y a pas de format imposé, mais le dossier doit être aussi concret et précis que possible.

- **Plan financier prévisionnel sur 3 ans**, présentant les projections d'activité (compte de résultat prévisionnel, plan de trésorerie, etc.) sur **36 mois**. Ce prévisionnel permettra d'apprécier la viabilité économique post « test d'activité » en envisageant l'évolution du projet si l'activité se pérennise au-delà de la période de test.

- **Autres documents annexes (facultatif)** : tout document annexe que le candidat jugera utile à la bonne compréhension de son projet (par exemple : portfolio de réalisations, esquisses d'aménagement de la boutique, lettres de soutien ou de partenariat, CV, etc.). Ces documents complémentaires sont optionnels.

⚠ **Important :** Tout dossier incomplet ou ne respectant pas la trame demandée pourra être déclaré irrecevable. Il est donc vivement recommandé de vérifier la présence de toutes les pièces exigées avant l'envoi de la candidature.

7. Modalités de dépôt et d'instruction des candidatures

Calendrier de l'appel : Les candidatures pourront être déposées à partir du 1er octobre 2025 et jusqu'au 30 novembre 2025. Aucun dossier soumis après le 30/11/2025 à minuit ne sera pris en considération (sauf prolongation exceptionnelle de l'appel, qui serait alors communiquée publiquement).

Modalités de dépôt : Les dossiers complets sont à transmettre de préférence par voie électronique, à l'adresse suivante : economie@cc-vallee-herault.fr. L'envoi électronique devra avoir pour objet « Candidature AMI test d'activité Saint-André – [Nom du candidat/projet] » et inclure l'ensemble des documents en pièces jointes (formats acceptés : PDF, DOC, XLS…). Si le candidat ne dispose pas de moyens de transmission électronique, un envoi par courrier ou une remise en main propre pourront être acceptés. Dans ce cas, le dossier devra être adressé ou déposé au siège de la CCVH (2 PARC D'ACTIVITÉS DE CAMALCÉ 34150 GIGNAC), sous enveloppe portant la mention « Candidature – AMI test d'activité Saint-André-de-Sangonis », à l'attention du service développement économique. Le cachet de la Poste ou l'accusé de réception faisant foi de la date de dépôt.

Contacts pour information : Pour toute question ou demande de renseignements complémentaires sur le dispositif, le local ou le processus de candidature, les porteurs de projet peuvent contacter :

- *Anne-Sophie DAUDON* (Foncière Villages Vivants) – Courriel : **as.daudon@villagesvivants.com**
- *Service développement économique* (CCVH) – Courriel : **economie@cc-vallee-herault.fr**

Ces personnes-ressources pourront fournir des informations supplémentaires et organiser, le cas échéant, **des visites du local** pour les candidats intéressés, sur rendez-vous.
Instruction des dossiers : Les candidatures seront analysées au fil de l'eau, c'est-à-dire dans leur ordre d'arrivée, sans attendre la clôture de l'appel pour débuter l'examen de leur recevabilité et de leur complétude.

Chaque dossier complet reçu fera l'objet d'un accusé de réception de la part de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault (CCVH) et pourra, le cas échéant, faire l'objet de premiers échanges ou de demandes de précisions. Toutefois, **la sélection du candidat retenu interviendra uniquement à l'issue de la période d'ouverture de l'AMI**, lors d'une réunion spécifique du comité de sélection (voir §5).

Il est donc recommandé aux candidats de déposer leur dossier dès que possible afin de permettre un examen complet avant cette échéance, et d'optimiser leurs chances d'être retenus.

Le comité de sélection se réserve le droit, à l'issue de l'instruction, de retenir un lauréat, de **ne retenir aucun projet**, de placer un projet en liste d'attente ou de lui demander des compléments d'information, ou de **rejeter la candidature** si elle n'entre pas dans le cadre de l'appel ou si les critères ne sont pas remplis de manière satisfaisante.

Tous les candidats seront informés par écrit (email) de la suite donnée à leur candidature. Un **seul lauréat** (ou éventuellement un binôme/projet collectif) sera retenu pour l'occupation effective du local dans le cadre du « test d'activité ». Les porteurs de projet non retenus pourront, s'ils le souhaitent, demander un **entretien de restitution** pour obtenir des explications sur le refus et des conseils dans leur démarche entrepreneuriale.

Calendrier prévisionnel indicatif :

- 1er octobre 2025 : Ouverture de l'appel à candidatures.
- Octobre – Novembre 2025 : Réception et analyse progressive des dossiers, entretiens éventuels, visites du local possibles.
- **Au plus tard décembre 2025 :** Sélection du lauréat et notification à celui-ci (si un projet adéquat a été identifié).
- **1eme trimestre 2026 :** Signature de la convention de sous-location entre la CCVH et le lauréat, aménagement du local par le lauréat et démarrage effectif de l'activité (le calendrier précis d'installation sera défini en concertation avec le lauréat en fonction des éventuels travaux et démarches préalables).

NB : Ce calendrier est donné à titre indicatif et est susceptible d'ajustements. La CCVH se réserve le droit de modifier les dates si nécessaire (par exemple en cas de dossiers insuffisants et nécessité de prolonger l'appel, ou au contraire de le clore plus tôt).

8. Obligations du candidat retenu

Le candidat retenu, désigné **lauréat** de l'AMI, devra signer avec la CCVH un **contrat de sous-location** formalisant les modalités d'occupation du local pendant la période d'essai. Ce contrat précisera l'ensemble de ses obligations. De manière non exhaustive, le lauréat aura notamment les obligations suivantes :

- **Souscription du bail et dépôt de garantie :** conclure la convention de sous-location **dans le délai imparti** après notification de sa sélection, et verser le dépôt de garantie prévu (2 mois de loyer). En cas de refus ou de retard injustifié à signer le contrat, la CCVH se réserve le droit de revenir sur la désignation du lauréat et, le cas échéant, de sélectionner un autre candidat.

- **Assurances :** souscrire, avant l'entrée dans les lieux, une **assurance multirisque professionnelle** couvrant notamment la **responsabilité civile** d'exploitation et les **risques locatifs** (incendie, dégâts des eaux, etc.) pour le local mis à disposition. Une attestation d'assurance devra être fournie à la CCVH préalablement à la remise des clés, et être maintenue pendant toute la durée d'occupation.

- **Respect de la réglementation :** exploiter le local conformément à sa destination autorisée (activité commerciale ou artisanale déclarée dans le dossier). Si des **travaux d'aménagement** sont nécessaires avant l'ouverture (installation d'équipements, modifications intérieures, enseignes extérieures…), le lauréat devra obtenir à sa charge les autorisations administratives préalables éventuelles (urbanisme, sécurité ERP, autorisation d'enseigne auprès de la mairie, etc.) et respecter strictement les réglementations en vigueur. Il s'engage à réaliser les travaux dans les règles de l'art, sous sa responsabilité, et à fournir à la CCVH et au propriétaire, sur demande, les justificatifs (autorisations, attestations de conformité…) correspondants.

- **Délai d'ouverture au public :** s'organiser pour **ouvrir effectivement la boutique** dans des délais raisonnables après la signature de la sous-location. Compte tenu de la vocation « à l'essai », il est attendu une ouverture **rapide** une fois le local remis au lauréat (après réalisation des petits travaux éventuels). Le calendrier prévisionnel d'ouverture annoncé dans le dossier de candidature devra être respecté au mieux. En tout état de cause, si l'activité n'a pas débuté dans un délai de quelques mois sans motif légitime, la CCVH se réserve la possibilité de résilier la convention.

- **Horaires et présence :** Le lauréat devra assurer une **ouverture effective de la boutique au minimum 5 jours par semaine**, avec des horaires compatibles avec une activité commerciale en centre-ville, incluant des plages d'ouverture en fin de journée (jusqu'à 18h30 ou 19h) ainsi que le samedi. Les jours et horaires précis seront définis en concertation avec la collectivité et la mairie. Le lauréat s'engage également à participer, dans la mesure du possible, aux temps forts de la commune (marchés, événements, animations), en maintenant sa boutique ouverte ou en y contribuant. Le respect de ces engagements constituera une condition essentielle de la participation au dispositif.

- **Animation du lieu :** Le lauréat devra déployer les efforts nécessaires pour rendre la boutique **attractive et vivante**, notamment par une **mise en valeur soignée de la vitrine**, un **accueil de qualité** et, le cas échéant, par l'organisation d'**animations ponctuelles** (ateliers, démonstrations, dégustations, portes ouvertes…) en lien avec son activité. Ces actions visent à renforcer la visibilité et l'attractivité du commerce à l'échelle locale. Le lauréat pourra bénéficier, pour la communication autour de son projet, du soutien des partenaires locaux, notamment la radio RPH ou les supports de communication de la CCVH. Une **inauguration officielle de la boutique** sera organisée en lien avec les services de la CCVH afin de marquer l'ouverture et de valoriser l'initiative.

- **Entretien et état du local :** maintenir le local dans un bon état d'entretien et de propreté pendant toute la durée de la sous-location. Le lauréat veille à respecter le règlement de l'immeuble le cas échéant (bruit, déchets…) et est responsable de toutes **dégradations** causées de son fait. Aucun aménagement lourd modifiant la structure ou les éléments indissociables du local ne pourra être entrepris sans accord écrit préalable du propriétaire et de la CCVH. À l'issue de l'occupation, le lauréat devra **restituer le local dans l'état initial** (sauf usure normale ou aménagements laissés en place avec accord du propriétaire).

- **Reporting et échanges :** Le lauréat s'engage à **réaliser un point d'étape régulier avec la CCVH et ses partenaires** pendant la durée de la phase de test. Un **bilan à mi-parcours** sera notamment requis, comprenant des éléments concrets sur la **fréquentation**, le **chiffre d'affaires**, les éventuelles difficultés rencontrées et les besoins identifiés en matière d'accompagnement. Ces éléments sont indispensables pour évaluer objectivement le bon déroulement de l'expérimentation, d'autant plus dans le cas où le local est mis à disposition à des conditions financières avantageuses. Ces échanges, strictement **confidentiels**, s'inscrivent dans une logique de suivi et de soutien, et non de contrôle administratif excessif.

- **Respect des engagements financiers :** Le lauréat devra **s'acquitter du paiement des loyers et charges aux échéances prévues** pendant toute la durée de l'occupation. En cas de difficulté de trésorerie, il s'engage à en **informer immédiatement la CCVH**, afin d'envisager une solution amiable si cela s'avère possible. À défaut d'information ou en cas de **retards de paiement injustifiés**, la CCVH pourra procéder à la **résiliation de la convention**, selon les modalités prévues au contrat.

2 Parc d'activités de Camalcé
BP 15 - 34150 Gignac
Tel. 04 67 57 04 50
Fax 04 67 57 04 51
www.cc-vallee-herault.fr

Cette liste d'obligations n'est pas exhaustive. D'autres clauses particulières pourront figurer dans le contrat de sous-location signé avec la CCVH (par exemple : clauses relatives à la cession du fonds de commerce en cours de période d'essai, à l'interdiction de sous-louer, etc.). Le lauréat est tenu de **respecter l'ensemble des termes du contrat** qui sera conclu avec la CCVH.

9. Clauses de résiliation et de fin de convention

Étant donné le caractère précaire de la sous-location consentie, des **clauses de résiliation anticipée** et de fin de contrat sont prévues afin de protéger les intérêts de chacune des parties :

- **Résiliation anticipée à l'initiative du locataire (lauréat)** : Le lauréat pourra, s'il le souhaite, **mettre fin de manière anticipée** à la sous-location avant le terme convenu, en respectant un préavis écrit d'un mois minimum (sauf cas de force majeure ou accord spécifique avec la CCVH pour un délai plus court). Cette possibilité lui est offerte afin de ne pas le pénaliser en cas d'échec manifeste du projet ou de contraintes personnelles majeures. En cas de résiliation anticipée de son fait, le lauréat ne pourra prétendre à aucune indemnité et le dépôt de garantie pourra être utilisé en tout ou partie pour couvrir les loyers dus jusqu'au terme du préavis ou d'éventuels frais de remise en état.
- **Résiliation anticipée à l'initiative du bailleur (CCVH)** : La CCVH, en sa qualité de sous-bailleur, pourra prononcer la **résiliation de plein droit** de la convention de sous-location avant son échéance en cas de **manquement grave** du lauréat à ses obligations. Seront considérés comme manquements graves, entre autres : le non-paiement répété du loyer et des charges aux échéances convenues, le non-respect avéré des obligations essentielles (non-ouverture prolongée de la boutique sans motif valable, usage du local non conforme au projet présenté, non-respect des règles de sécurité…), ou tout **comportement fautif** du lauréat causant un préjudice à la CCVH, au propriétaire ou à la commune. La résiliation anticipée pour faute interviendra après une mise en demeure restée infructueuse et entraînera l'expulsion du locataire, sans indemnité. La CCVH informera également le propriétaire Villages Vivants de la rupture de la sous-location.
- **Arrivée du terme – Fin de la période d'essai :** Sauf reconduction écrite ou accord pour une transition vers un bail commercial, la sous-location prendra automatiquement **fin à l'échéance prévue au contrat**, sans que le lauréat ne puisse réclamer un droit au maintien dans les lieux. Le lauréat s'engage à **libérer le local** à la date de fin, à retirer l'ensemble de ses biens mobiliers, marchandises et aménagements non intégrés, et à remettre les clés à la CCVH à cette date. La restitution du dépôt de garantie interviendra après état des lieux de sortie contradictoire, déduction faite des éventuelles sommes restant dues ou des dégradations non réparées. Aucune **indemnité de départ** ne sera versée au

lauréat sortant, celui-ci renonçant expressément à tout droit à indemnité d'éviction du fait de la précarité du titre d'occupation.

- **Transformation en bail commercial :** Si, au terme de la période d'essai ou avant, le lauréat confirme sa volonté de poursuivre son activité de manière pérenne dans le local, un **nouveau contrat de location de nature commerciale** devra être conclu **directement** avec Villages Vivants (propriétaire). Dans ce cas, la CCVH mettra fin à son propre bail intermédiaire et la sous-location précaire s'achèvera d'un commun accord à la date de prise d'effet du bail commercial. Le lauréat et Villages Vivants négocieront alors entre eux les conditions du bail commercial classique (loyer de marché, durée 3-6-9 ans, dépôt de garantie, etc.). La transition sera facilitée par la CCVH et ses partenaires, mais la relation contractuelle se fera sans l'intermédiation de la CCVH une fois le bail commercial signé.

En synthèse, la **sortie du dispositif « test d'activité »** se fera soit par une fin normale de la période d'essai avec départ du porteur de projet, soit par une continuation sur un bail classique entre le porteur et le propriétaire si le projet est couronné de succès. Dans tous les cas, le caractère précaire et dérogatoire de la sous-location implique l'absence de droit au renouvellement automatique : le présent AMI et la convention qui en découlera n'ouvrent pas droit à une installation définitive, mais visent à en être le tremplin.
Le présent **règlement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt** est porté à la connaissance du public et des candidats potentiels par diffusion sur les supports de communication de la CC Vallée de l'Hérault et de la Ville de Saint-André-de-Sangonis. La participation à cet AMI implique l'acceptation sans réserve du présent règlement et des conditions qu'il définit. La CCVH se réserve le droit d'apporter des **précisions ou modifications** au dispositif en cours d'appel si les circonstances l'y contraignent, ainsi que de prononcer la **nullité de l'AMI** si aucun dossier ne satisfait aux attentes. En cas de besoin, les candidats sont invités à se rapprocher des contacts désignés (cf. §7) pour toute clarification.

Le présent règlement est approuvé par **le Conseil communautaire de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault**, représenté par son Président, en lien avec **le propriétaire du local, la foncière Villages Vivants**. Il entre en vigueur à compter du **1er octobre 2025** dans le cadre de l'opération « test d'activité » menée à Saint-André-de-Sangonis.

2 Parc d'activités de Camalcé
BP 15 - 34150 Gignac
Tel. 04 67 57 04 50
Fax 04 67 57 04 51
www.cc-vallee-herault.fr

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 au 2 PARC D'ACTIVITÉS DE CAMALCÉ 34150 GIGNAC, identifié au SIREN sous le numéro 243400694, représentée par Monsieur SOTO agissant en qualité de Président, dûment autorisé par la délibération N°3605 en date du 23 Septembre 2024.

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 08/10/2024, 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.

CONCLUSION DU CONTRAT

JW

JFS

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

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.

JW
SES

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.

ARTICLE 2 - Durée

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter du 08/10/2024 pour se terminer le 07/10/2033.

DELAI DE REFLEXION :

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet le 08/10/2024

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

JW
JES

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

JW
JF

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.

JW
JB

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.

JW

JB

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.

JW
JB

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.

JW
JBS

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

JW
JFS

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

JW
JB

(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 CENT VINGT CINQ euros (125 €), à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

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.

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

JW
JFS

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.

JW
JB

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.

JW
35

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.

JW
JBS

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 - 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.

JW
JFS

ARTICLE 25 - 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 26 - 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 27 - 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 28 - 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 29 - Loyer

29.1 - 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.

JW

JB

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 30 - Révision du loyer

Le loyer est non révisé pour toute la durée de réduction de loyer seulement, soit jusqu'au 01/04/2028.

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 31 - 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 08/10/2024 et jusqu'au 31/03/2025 inclus.

JW
JB

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 32 - 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 33 - 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 34 - 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 35 - 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 36 - Droit de préférence au profit du Preneur en cas de vente des Locaux

JW
JS

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.

JW
JB

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 37 - 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 38 - 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 39 - Enregistrement

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

ARTICLE 40 - 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 41 - 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 42 - 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.

JW
35

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 2 exemplaires,

A Crest,

Le 03/10/2024.

POUR LE BAILLEUR :

POUR LE PRENEUR :

Fait en 2 exemplaires,

A Crest,

Le 03/10/2024.

POUR LE BAILLEUR :

POUR LE PRENEUR :



JW

JES

VILLAGES VIVANTS SCI

LISTE DES ANNEXES

- Etat des lieux d'entrée
- Valeurs partagées relatives à la mise en location du local
- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Etat des Risques et Pollutions (ERP)

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.

JW
JFS

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.

JW
JFS