



## DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 16 NOV. 2022

**DP22/131 FONCIER – ACQUISITION DU QUART INDIVIS AUX CONSORTS LEVEQUE DE LA PARCELLE CADASTREE CE 218 SISE « LE VIEUX DOMAINE » A VIERZON**

**Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,**

Vu l'article L 1311-9 du Code général des Collectivités territoriales (CGCT) régissant les modalités de consultation du service des Domaines en matière d'acquisition et de prise de bail par les collectivités locales et leurs établissements publics et portant le seuil réglementaire de consultation des Domaines à une valeur de 180 000 € pour les acquisitions à l'amiable,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Considérant que la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry est propriétaire des trois quarts indivis de la parcelle cadastrée section CE n°218 d'une contenance de 16 053 m<sup>2</sup>, sise « Le Vieux Domaine » à Vierzon (18100),

Considérant que la Communauté de communes souhaite se rendre entièrement propriétaire de ladite parcelle et ainsi racheter le quart indivis appartenant aux Consorts LEVEQUE,

Considérant que le prix d'acquisition est fixé à 6020 € net vendeur,

Considérant que les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur,

**DECIDE**

## COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

- d'acquérir aux Consorts LEVEQUE le quart indivis de la parcelle cadastrée section CE n°218 sise « Le Vieux Domaine » à Vierzon (18100), moyennant le prix net vendeur de 6020 €,
- d'autoriser le Président ou son représentant à signer l'acte de vente à intervenir et les actes afférents,
- d'inscrire la dépense correspondante au budget de l'exercice.

Fait à VIERZON, le 10 novembre 2022

Le Président,



Francis DUMON

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :  
CHER

Commune :  
VIERZON

Section : CE  
Feuille : 000 CE 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

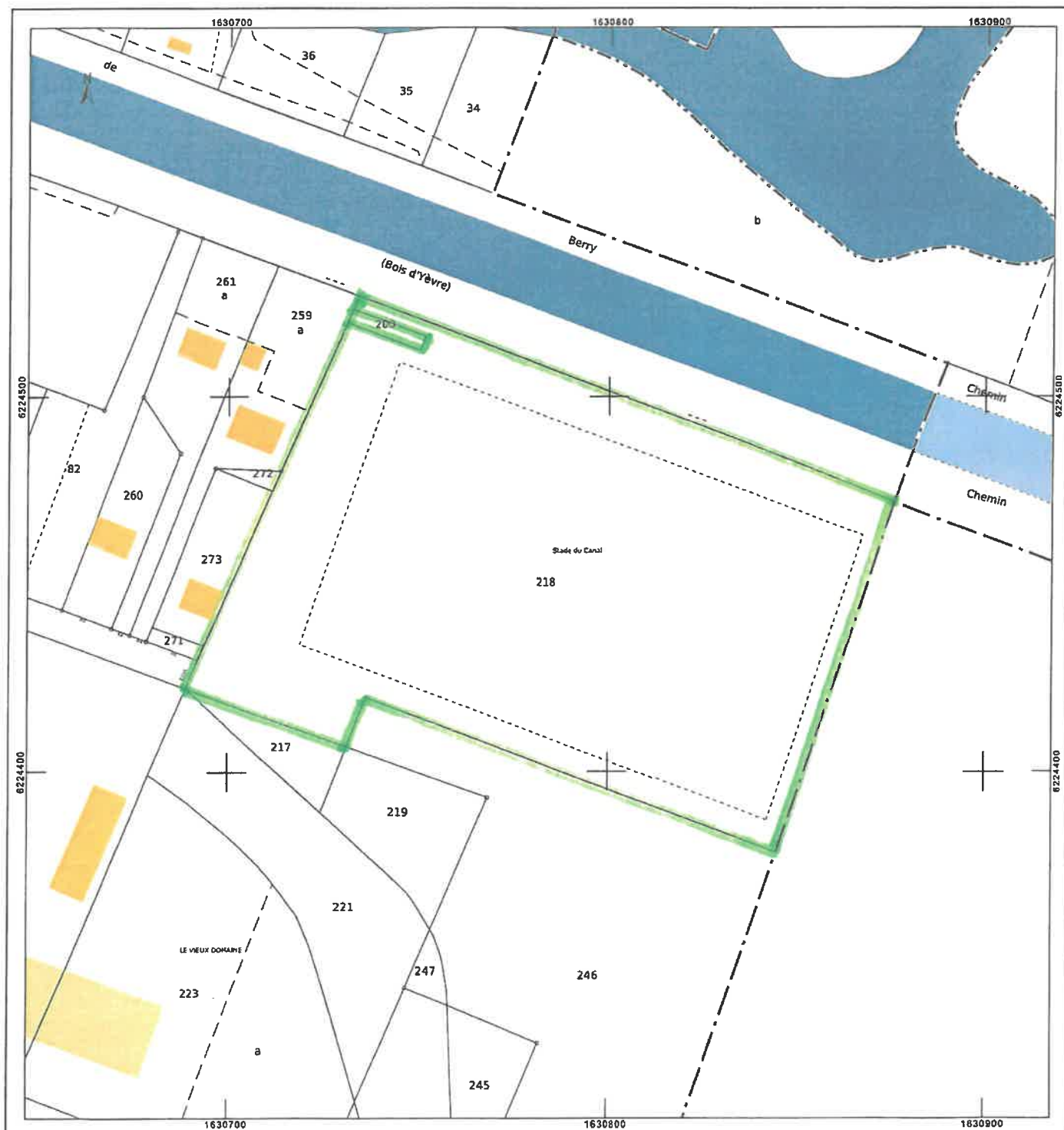
Date d'édition : 17/10/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le  
centre des impôts foncier suivant :  
Service départemental des impôts fonciers du  
Cher  
Centre administratif Condé 2 rue Jacques  
Rimbault 18000  
18000 BOURGES  
tél. 02.48.27.18.30 -fax  
sdif.cher@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





**DÉCISION DE PRESIDENT**

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 16 NOV. 2022

**DP22/132 TOURISME ET CONGRES - VIERZON FETE NOËL – INSTALLATION D'UN MANEGE CARROUSEL  
PLACE FOCH A VIERZON DU 16 DECEMBRE 2022 AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023 INCLUS**

**Le Président de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,**

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L5211-2 et L5211-10,

Vu le Code de la commande publique,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifié par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Considérant que les festivités des fêtes de fin d'année 2022 « Vierzon fête Noël » se dérouleront Place Foch du 16 décembre 2022 au 1<sup>er</sup> janvier 2023 inclus,

Considérant que la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry participe aux différentes animations de « Vierzon fête Noël » et souhaite ainsi la mise en place d'un manège,

Considérant l'offre par Monsieur et Madame Jean-Philippe GUILLAUME, industriels forains, demeurant 2a Puits Bottin à VERON (89510), pour la location et la prestation d'un manège carrousel pour un montant de 18 000 € HT,

**DECIDE**


- de retenir l'offre proposée par Monsieur et Madame Jean-Philippe GUILLAUME, industriels concernant la location et la prestation d'un manège de type « carrousel » pour un montant de 18 000€ HT, pour la période du 16 décembre 2022 au 1<sup>er</sup> janvier 2023 inclus,

## COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

- d'approuver les modalités financières ainsi définies :
  - 50 % à la commande, soit ..... 9 000 € HT
  - 50 % à la fin de la prestation, soit ..... 9 000 € HT
- d'inscrire la dépense au budget Tourisme et Congrès

Fait à Vierzon, le 14 novembre 2022

Le Président,

  
François DUMON



## DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 22 NOV. 2022

**DP22/133 ACCORD-CADRE MONO-ATTRIBUTAIRE A BONS DE COMMANDE – NETTOYAGE DU CENTRE DE CONGRÈS A VIERZON - ATTRIBUTION DE L'ACCORD-CADRE.**

**Le Président de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L5211-2 et L5211-10,

Vu le Code de la commande publique et notamment l'article R.2122-8,

Vu l'arrêté préfectoral n°2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n°2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n°2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégation d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Considérant que la Communauté de communes ne dispose pas de moyens humains suffisants et des équipements spécifiques afin d'assurer le nettoyage du Centre de Congrès à Vierzon,

Considérant les dispositions du Code de la commande publique susmentionnées qui prévoient que l'acheteur public peut passer un marché sans publicité ni mise en concurrence préalables pour répondre à un besoin dont la valeur estimée est inférieure à 40.000 € hors taxes,

Considérant que l'offre de la société TOUTENET répond aux besoins de la Communauté de communes, pour un montant maximum annuel de 12.000 € HT (14.400 € TTC), pour une durée d'un an à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2022, reconductible tacitement par période annuelle, pour une durée totale ne pouvant excéder 3 ans,

**DECIDE**

## COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

- d'attribuer le marché à la société TOUTENET – 40 bis rue Henri Pavard – 45140 SAINT JEAN DE LA RUEILLE, pour un montant maximum annuel de 12.000 € HT (14.400 € TTC), pour une durée d'un an à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2022, reconductible tacitement par période annuelle, pour une durée totale ne pouvant excéder 3 ans,
- de signer tous les actes nécessaires au bon déroulement du marché, y compris les éventuelles modifications en cours d'exécution,
- d'inscrire la dépense au budget correspondant.

Fait à Vierzon, le 17 novembre 2022

Le Président,



François DUMON.

# COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

018-200033207-20221117-DP22134-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25/11/2022

## DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 25 NOV. 2022

**DP22/134 ACCORD-CADRE MONO-ATTRIBUTAIRE A BONS DE COMMANDE – VÉRIFICATION ET MAINTENANCE DES ORGANES DE SECOURS - ATTRIBUTION DE L'ACCORD-CADRE.**

**Le Président de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L5211-2 et L5211-10,

Vu le Code de la commande publique et notamment l'article R.2122-8,

Vu l'arrêté préfectoral n°2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n°2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n°2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégation d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Considérant la nécessité de réaliser les contrôles règlementaires et la maintenance de l'ensemble des dispositifs de sécurité incendie des bâtiments intercommunaux de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Considérant que le marché actuel arrive à échéance le 31 décembre 2022,

Considérant les dispositions du Code de la commande publique susmentionnées qui prévoient que l'acheteur public peut passer un marché sans publicité ni mise en concurrence préalables pour répondre à un besoin dont la valeur estimée est inférieure à 40.000 € hors taxes,

Considérant que l'offre de la SARL FIC DU CENTRE répond aux besoins de la Communauté de communes, pour un montant maximum annuel de 15.000 € HT (18.000 € TTC), pour une durée d'un an à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, reconductible une fois, pour une durée totale ne pouvant excéder 2 ans,

**DECIDE**



## COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

- d'attribuer le marché à la SARL FIC DU CENTRE – Le Port Dessous – 18120 MEREAU, pour un montant maximum annuel de 15.000 € HT (18.000 € TTC), pour une durée d'un an à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, reconductible une fois, pour une durée totale ne pouvant excéder 2 ans,
- de signer tous les actes nécessaires au bon déroulement de l'accord-cadre, y compris les éventuelles modifications en cours d'exécution,
- d'inscrire les dépenses aux budgets correspondants.

Fait à Vierzon, le 17 novembre 2022

Le Président,



François DUMON.



## DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 22 NOV. 2022

**DP22/135 ACCORD-CADRE D'ENTRETIEN DES INSTALLATIONS NON COLLECTIF – CHOIX DU PRESTATAIRE**

**Le Président de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L5211-2 et L5211-10,

Vu le Code de la commande publique,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Considérant que dans le cadre de sa compétence assainissement non collectif, la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry possède un Service Public d'Assainissement non collectif (S.P.A.N.C.) ayant notamment pour mission l'entretien des installations d'assainissement individuel,

Considérant que le S.P.A.N.C. intervient sur une partie des communes de la Communauté de communes à savoir : Dampierre-en-Graçay, Genouilly, Graçay, Nohant-en-Graçay, Saint-Georges-sur-la-Prée, Saint-Hilaire-de-Court, Saint-Outrille, Neuvy-sur-Barangeon, Vouzeron, Massay, Foëcy, Vignoux-sur-Barangeon, Méry-sur-Cher, Thénioux, Saint-Laurent et Vierzon,

Considérant que l'actuel marché de prestations de services arrive à échéance le 31 décembre 2022, une mise en concurrence, conformément à la réglementation en vigueur, a été réalisée, en vue de conclure un accord-cadre à bons de commande mono-attributaire, de la façon suivante :

- Date d'envoi de la consultation : 11 octobre 2022
- Date et heure limites de remise des offres : 27 octobre 2022, 12h
  
- Nombre de dossiers de consultation retirés : 1
- Nombre de plis reçus dans les délais : 2

## COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

Liste des offres reçues :

- EURL JEAN GESSET ET FILS – 18100 VIERZON
- SOA – 45380 CHAINGY

Considérant qu'après vérification et analyse comparative des offres reçues, l'offre économiquement la plus avantageuse au regard des critères de jugement des offres suivants : valeur technique (50 %), prix (40 %) et développement durable (10 %), conformément à la consultation est celle de l'EURL JEAN GESSET ET FILS – 14 rue Marcel Paul – ZI de l'Aujonnière – 18100 VIERZON, pour un montant annuel estimé à 53 295 € HT, soit 58 624,50 € TTC, pour une durée initiale d'un an à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, reconductible tacitement par période annuelle sans pouvoir excéder 3 ans,

### DECIDE

- d'attribuer l'accord-cadre à bons de commande mono-attributaire à l'EURL JEAN GESSET ET FILS – 14 rue Marcel Paul – ZI de l'Aujonnière – 18100 VIERZON, pour un montant annuel estimé à 53 295 € HT, soit 58 624,50 € TTC, pour une durée initiale d'un an à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, reconductible tacitement par période annuelle sans pouvoir excéder 3 ans,
- de signer tous les actes nécessaires au bon déroulement de l'accord-cadre, y compris les éventuelles modifications en cours d'exécution,
- d'inscrire la dépense au budget correspondant.

Fait à Vierzon, le 17 novembre 2022

Le Président,



François DUMON.

# COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON SOLOGNE BERRY



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

018-200033207-20221121-DP22136-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25/11/2022

## DÉCISION DE PRESIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 25 NOV. 2022

**DP22/136**

**TOURISME ET CONGRES – ACHAT DE NOUVEAUX PRODUITS LOCAUX DE VENTES -  
TARIFS DE VENTES HT DE PRODUITS LOCAUX EN VENTE AU SEIN DE LA BOUTIQUE DE  
L'OFFICE DE TOURISME - TARIFS APPLICABLES A COMPTER DU 1<sup>ER</sup> DECEMBRE 2022**

**Le Président de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L5211-2 et L5211-10,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Considérant la nécessité de développer la gamme de produits destinés à la revente, et de revoir les tarifs de vente suite à l'augmentation des tarifs de la majorité des producteurs locaux,

## DECIDE

- d'intégrer de nouveaux producteurs et de revoir les tarifs à la revente des producteurs suivant :

- Arthur et Lola
- Ouche Nanon
- Avara
- La Cognette
- Saveurs et Douceurs de Sologne
- La Ferme de Plume Cane

**DECIDE**

- d'appliquer les tarifs présentés dans le tableau ci-annexé à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2022,
- d'inscrire les dépenses et recettes au budget Tourisme et Congrès.

Fait à Vierzon, le 21 novembre 2022

Le Président,



François DUMON

# Communauté de Communes Vierzon Sologne Berry

Service Tourisme et Congrès - TARIFS DE VENTE **HORS TAXES** des PRODUITS EN VENTE AU SEIN DU

SERVICE TOURISME ET CONGRÈS - TARIFS APPLICABLES A COMPTER DU 01/12/2022

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
018-200033207-20221121-DF22136-DE

Adresse certifiée exécutoire

Réception par le préfet : 25/11/2022

Fournisseurs	Produits	Prix HT	Prix TTC
AVARA	Nougatine enrobée chocolat	8,25 €	9,90 €
	Orangettes ou citronnettes	11,42 €	13,70 €
	Assortiments mendiants	11,37 €	12,00 €
Saveurs et douceurs de Sologne	Berrich/oignons	4,50 €	4,75 €
Ouche Nanon	Balthazar/ bière de Noel	3,70 €	3,90 €
	The Lost Hops	3,70 €	3,90 €
Brasserie L'aouf	Bière de Noel 75cl	5,42 €	6,50 €
Arthur et Iola	Mousse de Brocolis	5,21 €	5,50 €
La Cognette	Foie Gras	27,01 €	28,50 €
La Ferme de Plume Cane	Foie Gras	23,70 €	25,00 €

Les taux de TVA applicables sont ceux en vigueur



## DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 06 DEC. 2022

**DP22/137 ECONOMIE - CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ENTRE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY ET LA SASU JR AUTOMOBILES**

**Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L5211-2 et L5211-10,

Vu le Code de commerce, et notamment l'article L145-5-1,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Considérant que la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry est propriétaire des parcelles cadastrées section AH n°177, AH n°418 et AH n°419 d'une superficie respective de 2043 m<sup>2</sup>, 7092 m<sup>2</sup> et 1066m<sup>2</sup> située route de Vieilfond, 18100 Vierzon,

Considérant que sur l'emprise concernée, est situé un ensemble immobilier d'environ 1175 m<sup>2</sup> composé de 5 bâtiments principaux (ateliers, boxes et bureaux),

Considérant que ce bien étant à proximité immédiate du Pôle d'Activités Tertiaires et Touristiques, et de l'échangeur autoroutier A20-A71-A85, la Communauté de communes souhaite à terme pouvoir le vendre afin d'accueillir un projet à vocation économique,

Considérant que la SASU JR AUTOMOBILES, représentée par Monsieur Jimmy RODRIGUEZ, spécialisée dans la réparation et la vente de véhicules automobiles, a fait part de son souhait de louer le local n°5, le local n°7 et le local n°11 d'une surface respective de 44,24m<sup>2</sup>, de 90m<sup>2</sup> et de 15m<sup>2</sup> situé sur la parcelle cadastrée section AH n°177 et AH n°419, route de Vieilfond à Vierzon,

Considérant dès lors, l'existence d'une précarité objective, justifiant l'établissement d'une convention d'occupation précaire entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la SASU JR AUTOMOBILES, en contrepartie d'une faible redevance mensuelle,

## COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

Considérant que cette redevance mensuelle est fixée à 188,54 € HT soit 226,24 €,

Considérant que la convention d'occupation précaire prendra effet à compter 1<sup>er</sup> janvier 2023, et aura pour terme la vente du bien,

### DECIDE

- de conclure une convention d'occupation précaire entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la SASU JR AUTOMOBILES pour une redevance d'un montant mensuel de 188,54€ HT soit 226,24€ TTC à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 et qui aura pour terme la vente effective du bien,
- de signer ou d'autoriser le Vice-Président en charge de l'économie à signer ladite convention d'occupation précaire ainsi que tout acte nécessaire à son évolution,
- d'inscrire la recette au budget de l'exercice.

Fait à Vierzon, le 5 décembre 2022

Le Président,



François DUMON



Département :  
CHER

Commune :  
VIERZON

Section : AH  
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 27/09/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

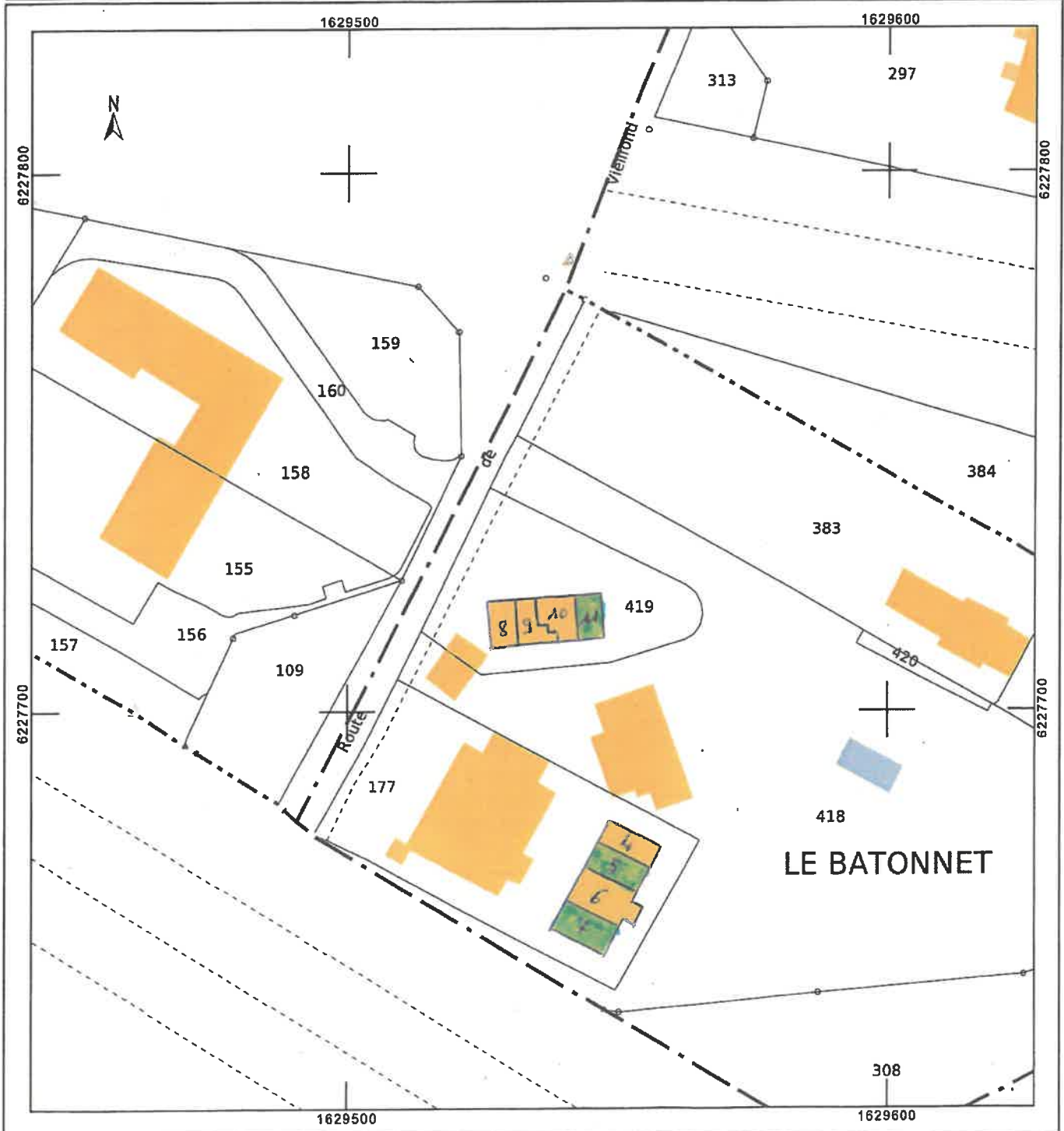
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Service départemental des impôts  
fonciers du Cher  
Centre administratif Condé 2 rue Jacques  
Rimbault 18000  
18000 BOURGES  
tél. 02.48.27.18.30 -fax  
sdf.cher@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

[cadasstre.gouv.fr](http://cadasstre.gouv.fr)



# CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

en application de l'article L145-5-1 du Code de commerce

.....

Entre les soussignées :

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY**, ayant son siège social, sis 2 rue Blanche Baron – 18100 Vierzon, identifiée sous le numéro SIREN 200 090 561, et représentée par son Président **Monsieur François DUMON**, agissant es qualités par décision de président DP22/137 en date du 5 décembre 2022,

Ci-après désignée « **LA COMMUNAUTE DE COMMUNES** »,

**D'une part,**

**ET**

La **SASU JR AUTOMOBILES**, représentée par son Président, Monsieur Jimmy RODRIGUES, ayant son siège social sis route de Vieilfond, lieudit LE BATONNET à VIERZON (18100), immatriculée au RCS de Bourges et identifiée sous le numéro de SIRET 844 731 505,

Ci-après désignée « **L'OCCUPANT** »,

**D'autre part,**

**Ensemble dénommées « LES PARTIES »**

## PREAMBULE

La Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry est propriétaire des parcelles cadastrées section AH n°177, AH n°418 et AH n°419 d'une superficie respective de 2043 m<sup>2</sup>, 7092 m<sup>2</sup> et 1066m<sup>2</sup> située route de Vieilfond 18100 Vierzon.

Sur l'emprise concernée, est situé un ensemble immobilier d'environ 1175 m<sup>2</sup> composé de 5 bâtiments principaux (ateliers, boxes et bureaux).

Ce bien étant à proximité immédiate du Pôle d'Activités Tertiaires et Touristiques, et de l'échangeur autoroutier A20-A71-A85, la Communauté de communes souhaite à terme pouvoir le vendre afin d'accueillir un projet à vocation économique : la présente convention d'occupation précaire résultant dès lors d'une situation précaire objective, se réalisant en contrepartie d'une redevance modique.

La SASU JR AUTOMOBILES, représentée par Monsieur Jimmy RODRIGUEZ, spécialisée dans la réparation et la vente de véhicules automobiles, nous a fait part de son souhait d'occuper le local n°5, le local n°7 et le local n° 11, d'une surface respective de 44,24m<sup>2</sup>, de 90m<sup>2</sup> et de 15m<sup>2</sup> situé sur la parcelle cadastrée section AH n°177 et AH 419, route de Vieilfond à Vierzon.

Cette occupation sera autorisée jusqu'à la vente effective du bien.

**CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **ARTICLE 1 : OBJET**

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles **L'OCCUPANT** est autorisé à exploiter, aux termes de l'article L145-5-1 du Code de commerce, ladite parcelle.

#### **ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LIEUX**

La présente convention est conclue pour les locaux 5, 7 et 11 sis route de Vieilfond, lieudit Le Batônnet à Vierzon (18100), sur la parcelle cadastrée section AH n°177 et AH 419 d'une surface de plancher respective de 90m<sup>2</sup> pour le local 7, de 44,14 m<sup>2</sup> pour le local 5 et de 15m<sup>2</sup> pour le local 11, comprenant porte sectionnelle, arrivée électrique et un point d'eau pour le local 7.

#### **ARTICLE 3 : DESTINATION DES LIEUX**

**L'OCCUPANT** s'engage à utiliser les lieux mis à disposition exclusivement dans le cadre de ses activités de réparation et de vente de véhicules automobiles.

**L'OCCUPANT** ne pourra, sous aucun prétexte, les utiliser, même momentanément, à un autre usage, et ne pourra exercer aucune autre activité.

#### **ARTICLE 4 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX**

**L'OCCUPANT** s'engage à respecter les lois et règlements en vigueur relatives à son activité, et notamment la réglementation, les autorisations et/ou déclarations préalables en rapport avec celle-ci, ainsi que les normes environnementales, d'hygiène et de sécurité.

**L'OCCUPANT** déclare connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités préalablement à la signature de la présente convention.

**L'OCCUPANT** prendra les lieux mis à disposition dans leur état actuel, sans pouvoir n'exercer aucun recours contre **LA COMMUNAUTE DE COMMUNES** pour quelque cause que ce soit.

**L'OCCUPANT** s'engage à réparer tout dommage éventuellement causé par l'exercice de son exploitation.

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES** se réserve le droit de contrôler le respect de la destination des lieux et des usages pratiqués par **L'OCCUPANT**, au regard des termes prévus dans la présente convention.

**L'OCCUPANT** s'engage à occuper les lieux personnellement, et ne pourra en aucun cas céder, même à titre gracieux, son droit à la présente occupation.

#### **ARTICLE 5 : DUREE ET DENONCIATION**

La présente convention prendra effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, et aura pour terme la vente effective du bien.

Dénonciation :

- **L'OCCUPANT** dispose d'un délai de préavis d'un mois, pour dénoncer la présente convention, par lettre recommandée avec accusé de réception, délai à l'expiration duquel il s'engage à libérer les lieux ci-avant désignés, irrévocablement.
- **LA COMMUNAUTE DE COMMUNES** se doit d'informer **L'OCCUPANT** de sa volonté de ne pas renouveler la convention, un mois avant, par lettre recommandée avec accusé de réception, le temps que **L'OCCUPANT** puisse prendre ses dispositions en conséquence.

#### **ARTICLE 6 : REDEVANCE**

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuel de 188,54€ HT (Cent quatre-vingt-huit euros et cinquante-quatre centimes hors taxes), soit 226,24€ TTC (Deux cent vingt-six euros et vingt-quatre centimes toutes taxes comprises), payable à terme échu, que **L'OCCUPANT** s'oblige à régler par chèque à l'ordre du Trésor Public.

#### **ARTICLE 7 : RESPONSABILITE ET ASSURANCES**

**L'OCCUPANT** est tenu de contracter une police d'assurance garantissant l'ensemble des risques liés à son activité. La production d'une attestation d'assurance comportant toutes les mentions utiles sera demandée lors de la première occupation des lieux, et périodiquement pendant toute la durée de la convention.

**L'OCCUPANT** est seul responsable, aussi bien à l'égard de **LA COMMUNAUTE DE COMMUNES** que des tiers, de tout accident, dégât et dommage de quelque nature que ce soit, causé par son activité et son occupation des lieux. Il contracte à cet effet toute assurance utile, notamment en responsabilité civile, et en donne le (s) justificatif (s) à **LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**.

## **ARTICLE 8 : RESILIATION**

### **Article 8-1 : RESILIATION PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES :**

La présente convention pourra être résiliée de plein droit à l'initiative de **LA COMMUNAUTE DE COMMUNES** en cas de :

- liquidation judiciaire de **L'OCCUPANT** ;
- travaux ou aménagements préalables et nécessaires à la réalisation effective de la vente desdits locaux,
- force majeure ou de travaux qui nécessiteraient l'occupation des lieux mis à disposition de **L'OCCUPANT**.

Dans ce cas, **LA COMMUNAUTE de COMMUNES** en informera **L'OCCUPANT** par lettre recommandée avec accusé réception.

La présente convention pourra être également résiliée de plein droit par **LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**, trois mois après mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les cas de figure suivants :

- en cas de non-respect des termes de la présente convention, et notamment des clauses financières,
- en cas d'infraction aux lois et règlements en vigueur ; aux autorisations et/ou déclarations préalables relatives à l'activité de **L'OCCUPANT** ; aux normes environnementales, d'hygiène et de sécurité.

Le délai de trois mois suivant la mise en demeure permettra à **L'OCCUPANT** de remédier aux manquements constatés, et, si besoin est, d'apporter toutes observations sur les manquements invoqués.

### **Article 8-2 : RESILIATION PAR L'OCCUPANT**

La présente convention pourra être résiliée à l'initiative de **L'OCCUPANT**, en cas d'arrêt de fonctionnement de son activité.

Dans cette hypothèse, la résiliation prendra alors effet, à compter de sa notification par **L'OCCUPANT**, à **LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**, par lettre recommandée avec accusé de réception.

## **ARTICLE 9 : RESTITUTION DES LIEUX A LA FIN DE L'OCCUPATION**

A l'issue du titre d'occupation, soit à la date d'expiration de la convention, ou à l'expiration du délai imparti en cas de résiliation, **L'OCCUPANT** est tenu :

- d'évacuer tout encombrant, matériel, déchets, et autres, présents sur le site résultant de son activité ;
- de remettre à **LA COMMUNAUTE DE COMMUNES** le bien qu'il a occupé dans son état initial.

**L'OCCUPANT** devra, à ses frais, risques et périls, procéder :

- à toute démolition, totale ou partielle, des aménagements sus cités, réalisés sur les lieux occupés,
- à tous travaux destinés à assurer la remise en état des lieux.

A défaut, **LA COMMUNAUTE DE COMMUNES** pourra, après mise en demeure restée sans effet pendant 1 mois, faire exécuter les travaux de remise en état et d'évacuation de tout encombrant aux frais de **L'OCCUPANT**.

## **Article 10 : CESSION DE LA CONVENTION**

La présente convention ne pourra faire l'objet d'aucune cession de la part de **L'OCCUPANT** pour quel que motif que ce soit.

## **ARTICLE 11 : MODIFICATION DE LA CONVENTION**

Toute modification de la présente convention, définie d'un commun accord entre **LES PARTIES**, et sans que celle-ci ne puisse en dénaturer l'objet, nécessitera la passation d'un avenant.

## **ARTICLE 12 : LITIGES**

**LES PARTIES** consentent avant d'initier toute saisine auprès des juridictions compétentes, à diligenter une résolution à l'amiable, en cas de litige, et ce, par voie de conciliation.

## **ARTICLE 13 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la présente convention, **LES PARTIES** déclarent faire élection de domicile en leur siège social respectif.



**ANNEXE 1 : PLAN DES LOCAUX**

Fait à Vierzon, en 2 exemplaires originaux, le 05/12/2022

**L'OCCUPANT :**

Pour la SAU JR RODRIGUES

Le Président,

Jimmy RODRIGUES

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES :**

Pour la Communauté de communes  
Vierzon-Sologne-Berry,  
Le Président,

  
François DUMON



## DÉCISION DU PRESIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 06 DEC. 2022

**DP22/138**      **PETITE ENFANCE, ENFANCE, JEUNESSE – CONVENTION ENTRE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY ET L'ASSOCIATION « LA MAISON DE L'OASIS » POUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023 AU 31 DECEMBRE 2023**

**Le Président de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L5211-2 et L5211-10,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de Communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifié par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n° 2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération n° DEL20/133 du 9 juillet 2020 portant délégation d'attribution du Conseil Communautaire au Président,

Considérant que l'intervention de l'association « La Maison de l'Oasis » sur le territoire de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry pour les communes de Graçay, Massay, Méry-sur-Cher, Saint-Georges-sur-la-Prée, a pour objectif de proposer un service de proximité, en amenant les prestations d'un Lieu Accueil Enfants Parents (LAEP) dans les communes pré-citées au plus près des familles,

Considérant que le Lieu Accueil Enfants Parents (LAEP) est un espace d'accueil privilégiant une relation de libre parole établie en priorité avec l'enfant (de 0 à 6 ans accompagné d'un adulte familial) et l'adulte qui l'accompagne et reste présent dans le lieu pendant tout le temps de l'accueil,

Considérant que la convention est établie pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023, convention renouvelable annuellement,



## COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

Considérant que le montant des prestations est défini comme suit :

- Séance de 5 heures : 128,00 €
- Du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023, soit 32 séances
- Montant total des prestations : 4 096,00 € (La Maison de l'Oasis n'est pas assujettie à la TVA),

### D É C I D E

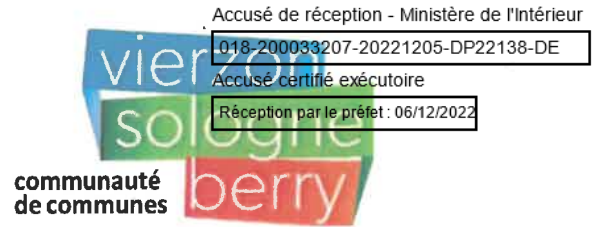
- de retenir l'intervention de l'association « La Maison de l'Oasis » sur le territoire de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry pour les communes de Graçay, Massay, Méry-sur-Cher, Saint-Georges-sur-la-Prée, afin d'apporter un service de proximité, en amenant les prestations d'un Lieu Accueil Enfants Parents (LAEP) dans les communes précitées au plus près des familles,
- d'approuver les termes de la convention entre l'association « La Maison de l'Oasis » et la Communauté de communes Vierzon-Sologne -Berry pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023 (convention renouvelable annuellement), soit un montant total de prestations s'élevant à 4 096,00 € (Séance de 5 heures : 128,00 €),
- d'autoriser le Président ou la Vice-Présidente chargée de la Petite Enfance, Enfance Jeunesse, à signer la présente convention, y compris les éventuels avenants,
- de mandater les factures trimestriellement,
- d'inscrire la dépense au budget.

Fait à Vierzon, le 5 décembre 2022

Le Président,



François DUMON



# CONVENTION

Entre : ***La Maison de l'Oasis***

Représentant : Edwige SALLE, Présidente  
Statut juridique : association loi 1901  
Adresse : 11 bis Rue du Péry 18100 VIERZON  
Courriel : contact@lamaisondeloasis.fr  
Téléphone : 02 48 75 98 80

Et : ***La Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry***

Représentant : François DUMON, Président  
Siège social : 2 Rue Blanche Baron 18100 VIERZON  
Annexe : Direction du Pôle de Développement Rural 37 Rue du Haut Bourg 18310 GENOUILLY  
Courriel : secretariat-pr@cc-vierzon.fr

**La présente convention définit les objectifs de la prestation de la Maison de l'Oasis, les modalités d'intervention, son coût et fixe les engagements réciproques entre les deux parties.**

## **Article 1 : Objectifs des accueils itinérants du Lieu d'Accueil Enfant Parent (LAEP) :**

L'intervention de la Maison de l'Oasis dans la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry a pour objectif de proposer un service de proximité, en amenant les prestations d'un LAEP (Lieu Accueil Enfant Parent), dans les communes de la CCVSB au plus près des familles.

Le Lieu d'Accueil Enfants Parents (LAEP) de la Maison de l'Oasis est un espace d'accueil privilégiant une relation de libre parole établie en priorité avec un enfant de 0 à 6 ans et avec l'adulte qui l'accompagne et qui reste présent dans le lieu pendant tout le temps de l'accueil.

C'est un lieu « intermédiaire » entre maison et services publics, entre sphères privée et publique. Ce lieu n'est ni un mode de garde, ni un lieu de consultation, ni un Relais d'Assistante Maternelle, ni un centre de loisirs.

Ce lieu est un espace de liberté, de prise de conscience de soi, des autres et d'un autre vivre ensemble. Chaque parent est libre de venir dans ce « lieu du possible », qu'il ait ou non des difficultés ou des interrogations, qu'il soit seul ou non, qu'il ait envie de parler ou non.

Les objectifs et les principes des accueils itinérants sont identiques à ceux des accueils dans les locaux du Clos du Roy, siège de la Maison de l'Oasis :

- ✚ Favoriser les échanges entre parents, entre enfants et parents, les accueillants faisant tiers avec une posture d'écoute bienveillante auprès des enfants et des parents.
- ✚ Conforter la relation enfant-parent en valorisant les habiletés sociales des parents.
- ✚ Permettre à l'enfant de vivre des expériences auprès d'autres personnes.
- ✚ Rompre l'isolement.
- ✚ Soutenir le lien familial par le lien social dans le respect de chacun.
- ✚ Rendre possible pour les parents l'expression de leurs préoccupations sur des thèmes divers (éducation, alimentation, sommeil, développement de l'enfant...).
- ✚ Informer les parents sur les structures et les associations existantes dans notre secteur grâce à un travail de partenariat et la mise à disposition de flyers.

Par ailleurs, la Maison de l'Oasis répond au référentiel des LAEP de la Caisse Nationale d'Allocation Familiale et est signataire de la Charte des LAEP de l'URIOPSS :

- ✚ La participation est basée sur le volontariat, l'anonymat et la confidentialité : la fréquentation du LAEP repose sur une libre adhésion des familles et l'accueil est souple, sans formalités administratives, sans rendez-vous. Les accueillants sont soumis à une obligation de discrétion et de confidentialité sur les situations qu'ils ont à connaître dans le cadre de leur activité. Toutefois, ce principe de confidentialité doit être levé partiellement à l'égard des autorités administratives et

judiciaires lorsque les dispositions légales en vigueur y obligent les intervenants (article L.226-2-1 et L.226-2-2 du code de l'action sociale et des familles sur la transmission des informations préoccupantes).

- ✚ La gratuité ou une participation modique : aucune participation financière n'est demandée. Une contribution en nature (goûter, café, thé...) laissée à l'appréciation des familles est proposée.
- ✚ L'accueil de l'enfant s'effectue en présence d'au moins un de ses parents ou d'un adulte référent : pendant la durée de l'accueil, l'enfant est sous la responsabilité de son parent ou de l'adulte référent qui l'accompagne.
- ✚ Les jeux et les activités mis à disposition constituent des supports destinés à favoriser la relation entre adultes et enfants.
- ✚ Les accueillants ne sont pas positionnés dans des fonctions d'expertise ou de conseil : les interventions des accueillants s'appuient sur l'écoute et l'observation de l'enfant d'une part et des parents d'autre part. Ils favorisent les interrelations entre l'enfant et son parent, mais également entre les divers enfants accueillis et entre les divers adultes qui les accompagnent.
- ✚ Les familles sont accueillies dans « l'ici et maintenant ».

### **Article 2 : Communes concernées :**

Sont concernées les communes de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry, à savoir :

Graçay ; Massay ; Méry- sur-Cher et Saint-Georges-sur-la-Prée.

Les accueils se font le mardi matin, hors périodes de vacances scolaires, de 9h00 à 12h00 selon un roulement établi après accords entre les Communes et la Maison de l'Oasis.

Les dates des accueils sont fournies en annexe de la convention.

### **Article 3 : Engagement de la Maison de l'Oasis :**

Pour la réalisation de cette action, la Maison de l'Oasis s'engage à :

- Offrir un service de qualité avec deux accueillantes par séance en respectant les règles de confidentialité.
- Apporter du matériel adapté à l'action.
- Organiser l'accueil dans les locaux mis à disposition.
- Respecter les jours et les heures d'interventions programmées.
- Respecter le référentiel des Lieux d'Accueil Enfant Parent de la CAF (voir paragraphe ci-dessus).

**Article 4 : Durée de la convention :**

La convention aura une durée d'un an : du 1er janvier au 31 décembre 2023.

Nombre de séances : 32.

La convention est renouvelable annuellement.

**Article 5 : Bilan de l'action annuel :**

La Maison de l'Oasis s'engage à fournir un bilan d'activité de l'année écoulée. Celui-ci sera réalisé en tenant compte du principe de la confidentialité et l'anonymat des familles.

**Article 6 : Montant de la prestation de service :**

Séance de 5h = 128 €

32 séances de janvier à décembre 2023 -> soit un total de 4 096 €

La Maison de l'Oasis n'est pas assujettie à la TVA.

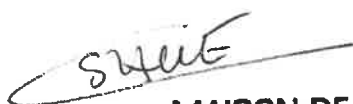
**Article 7 : Modalités de règlement de la prestation de service :**

La Communauté de communes s'engage à régler la prestation à la fin de chaque trimestre dans un délai de 30 jours à réception de la facture.

Fait à Vierzon, le 26 Octobre 2022.

Présidente de la Maison de l'Oasis,

**Edwige SALLE**



**MAISON DE L'OASIS**  
11bis, rue du Péry 18100 VIERZON  
Tél. 02 48 75 98 80  
SIRET 404 310 245 00034 - APE 8899B

Le Président,

**François DUMON**



**ANNEXE 1 :**

**Planning des interventions de la Maison de l'Oasis pour l'année 2023, dans les communes de Massay, Graçay, Saint Georges sur la Prée et Méry Sur Cher.**

10/01/2023	Graçay
17/01/2023	Massay
24/01/2023	Saint Georges sur la Prée
31/01/2023	Méry sur Cher
07/02/2023	Graçay
28/02/2023	Massay
07/03/2023	Saint Georges sur la Prée
14/03/2023	Méry sur Cher
21/03/2023	Graçay
28/03/2023	Massay
04/04/2023	Saint Georges sur la Prée
11/04/2023	Méry sur Cher
09/05/2023	Graçay
16/05/2023	Massay
23/05/2023	Saint Georges sur la Prée
30/05/2023	Méry sur Cher
06/06/2023	Graçay
13/06/2023	Massay
20/06/2023	Saint Georges sur la Prée
27/06/2023	Méry sur Cher
12/09/2023	Graçay
19/09/2023	Massay
26/09/2023	Saint Georges sur la Prée
03/10/2023	Méry sur Cher
10/10/2023	Graçay
17/10/2023	Massay
07/11/2023	Saint Georges sur la Prée
14/11/2023	Méry sur Cher
21/11/2023	Graçay
28/11/2023	Massay
05/12/2023	Saint Georges sur la Prée
12/12/2023	Méry sur Cher



## DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 14 DEC. 2022

**DP22/139 CIDE – CENTRE D'INNOVATION MARIE CURIE – BAIL COMMERCIAL ENTRE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY ET LA SOCIETE TROTTLÉ VOYAGE**

**Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L5211-2 et L5211-10,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Considérant que la société TROTTLÉ VOYAGE, spécialisée dans la création, le développement, l'exploitation, la commercialisation, la maintenance de toutes applications nouvelles technologies et contenus multimédias, a sollicité la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry par mail en date du 8 septembre 2022, pour louer le bureau n°3 d'une surface de 15,19m<sup>2</sup>, au Centre d'Innovation Marie CURIE,

Considérant qu'un bail commercial sera établi entre la Communauté de communes et la société TROTTLÉ VOYAGE, à compter du 2 janvier 2023 pour une période de 9 années, moyennant un loyer mensuel de 202,02€ HT soit 242,42€ TTC,

## DECIDE

- de conclure un bail commercial entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la société TROTTLÉ VOYAGE pour un loyer d'un montant mensuel de 202,02€ HT soit 242,42€ TTC à compter du 2 janvier 2023 et pour une durée de 9 ans, , moyennant un loyer mensuel de 202,02€ HT soit 242,42€ TTC,

## COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

- de signer ou d'autoriser le Vice-Président en charge du développement économique à signer ledit bail et ses éventuels avenants,
- d'inscrire la recette au budget de l'exercice.

Fait à Vierzon, le 8 décembre 2022

Le Président,



François DUMON





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

018-200033207-20221208-DP22139-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 14/12/2022



## CENTRE D'INNOVATION ET DE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

## CENTRE D'INNOVATION MARIE CURIE HÔTEL D'ENTREPRISES CÉLESTIN GÉRARD

### BAIL COMMERCIAL

**Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry**  
Direction des Affaires Economiques  
2, Rue Blanche Baron – BP 10232  
18100 VIERZON

Entre les soussignés :

**La COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY**, ayant son siège social, sis 2 rue Blanche Baron – 18100 Vierzon, identifiée sous le numéro SIREN 200 090 561, et représentée par son Président **Monsieur François DUMON**, agissant es qualités par Décision de Président DP22/139 en date du 8 décembre 2022

Ci-après désignée « La Communauté de communes » d'une part,

et

**La Société « TROTTE VOYAGE »** au capital de 1500 € dont le siège social est au Centre d'Innovation Marie CURIE – Parc Technologique de Sologne – Allée Georges CHARPAK 18100 Vierzon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bourges sous le numéro 904 861 648, représentée par Fabrice VIE, Directeur Général, demeurant 05 allée du Patureau 18 230 Saint Doulchard

Ci-après désigné « l'occupant » d'autre part,

il a été convenu et arrêté ce qui suit :

**EXPOSE**

Soucieuse de contribuer au maintien et au développement de l'emploi, la Communauté de communes Vierzon - Sologne – Berry a décidé de favoriser l'implantation d'entreprises sur son territoire en leur proposant, en location, des locaux leur permettant l'exercice de leur activité.

L'entreprise ayant constaté que ces locaux correspondaient à ses besoins, a demandé de prendre à bail commercial.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

## ARTICLE 1 - OBJET - DESIGNATION

Par les présentes, La Communauté de communes fait bail à titre commercial et donne à loyer à l'occupant, qui accepte, sous les conditions suspensives prévues à l'article 9 ci-après, conformément aux dispositions du décret N° 53-960 du 30 Septembre 1953 modifié, un local situé dans l'Hôtel d'Entreprises Célestin Gérard et Centre d'Innovation Marie Curie - Parc Technologique de Sologne - Allée Georges Charpak - 18100 VIERZON.

Le bureau N°3 d'une superficie de 15,19m<sup>2</sup>.

Le local est situé avec tous droits d'accès depuis le parking et la voie publique.

Un parking est mis à disposition concurremment avec les autres locataires du site.

L'occupant déclare avoir une parfaite connaissance des lieux pour les avoir vus et visités.

## ARTICLE 2 - DUREE

Le présent bail est consenti et acceptée pour une durée de 9 année entière et consécutive qui prendra effet à compter du 2 janvier 2023.

A l'expiration de chaque période triennale, l'occupant aura la faculté de donner congé et de dénoncer le présent contrat, à charge, d'en aviser le bailleur par acte extrajudiciaire. Le congé devra être délivré au moins 3 mois avant la date de départ.

## ARTICLE 3 - ENTREE DANS LES LIEUX

L'occupant prendra possession des lieux le 2 janvier 2023.

## ARTICLE 4 - CONDITIONS

### **4.1 Etat des lieux**

Un état des lieux sera dressé contradictoirement au moment où la Communauté de communes remettra les clés des locaux loués à la disposition de l'occupant. Cet état des lieux demeure annexé au présent contrat à défaut d'état des lieux établi lors de l'entrée en jouissance, l'occupant sera réputé avoir reçu les locaux loués en parfaite état.

L'occupant a pris les locaux loués en l'état où ils se trouvaient au moment de l'entrée dans les lieux.

Il assume l'obligation d'effectuer tous les travaux de nature immobilière ou mobilière autres que ceux à la charge de la Communauté de Communes et nécessaires pour mettre les locaux en état d'exploitation. (La réception, sans réserve, de ces travaux par la Communauté de communes constitue la condition préalable et obligatoire de la mise en exploitation des locaux par l'occupant).

#### **4.2 Affectation des locaux**

Le local, objet des présentes, est destiné à la société TROTTE VOYAGE spécialisée dans la création, le développement, l'exploitation, la commercialisation, la maintenance de toutes applications nouvelles technologies et contenus multimédias.

Cette destination ne devra être l'objet d'aucun changement sans l'accord express et par écrit de la Communauté de communes.

L'occupant déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

#### **4.3 Utilisation des locaux**

L'occupant devra user des lieux loués en bon administrateur, y exercer l'activité ci-dessus précisée à l'exclusion de toute autre et respecter toutes les obligations administratives ou autres, réglementant, le cas échéant, l'exercice de cette activité de façon que la Communauté de communes ne puisse, en aucune manière, être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il se conformera à toutes les prescriptions de l'Administration, notamment en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité, l'inspection du travail et la sécurité, la signalétique commerciale et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre la Communauté de communes, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

#### **4.4 Travaux réalisés par l'occupant**

L'occupant ne pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux d'équipement et d'installation qui lui paraîtront nécessaires ou utiles qu'après avoir obtenu, préalablement, l'accord de la Communauté de communes, à la condition que ces travaux ne puissent nuire à la solidité de l'immeuble, et qu'ils soient exécutés sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par la Communauté de communes et dont les honoraires seront supportés par l'occupant, si bon semble à la Communauté de Communes.

#### **4.5 Entretien**

L'occupant aura la charge des réparations locatives et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.

Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

L'occupant sera également responsable de toutes les réparations normalement à la charge de la Communauté de communes, mais qui seraient nécessaires soit par le défaut d'exécution des réparations dont l'occupant a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les lieux loués.

#### **4.6 Travaux réalisés par la Communauté de communes**

L'occupant souffrira que la Communauté de communes fasse, pendant le cours du bail, aux locaux loués, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que celle-ci excéderait quarante jours, et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, et notamment tous travaux de réparations, reconstructions, ainsi que tous travaux aux murs mitoyens, passage de canalisations, pose de poteaux ou piliers et également tous travaux d'amélioration que la Communauté de Communes estimerait nécessaire, utile ou même simplement convenable de faire exécuter.

#### **4.7 Changements de distribution**

Tous changements de distributions, démolitions, percements de murs, de poutres ou de planchers et plus généralement tous travaux affectant le gros œuvre devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la part de la Communauté de communes. Les travaux qui seraient ainsi autorisés devraient être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupant et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques préalablement agréé par la Communauté de communes et dont les honoraires seront supportés par l'occupant, si bon semble à la Communauté de Communes.

#### **4.8 Sort des aménagements et embellissements**

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques, faits par l'occupant en cours de bail, deviendront gratuitement la propriété de la Communauté de communes à l'expiration de la présente location, soit par arrivée du terme, soit par suite de résiliation.

Au surplus, la Communauté de communes pourra toujours, le cas échéant, demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupant, sauf pour les travaux expressément par la Communauté de communes.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété de l'occupant et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

#### **4.9 Visites de surveillance des locaux**

Pendant toute la durée du bail, l'occupant devra laisser les représentants de la Communauté de Communes visiter les lieux loués, à tout moment, pour s'assurer de leur état et fournir, à première demande de la Communauté de communes, toutes les justifications, qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

#### **4.10 Garnissement**

Les lieux loués devront être garnis, en tout temps de matériel, mobilier et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie à la Communauté de communes du paiement du loyer et de l'ensemble des charges et obligations du présent contrat.

#### **4.11 Sous-location**

Toute sous-location, totale ou partielle des locaux, est expressément interdite au preneur sous peine de résiliation du bail, sauf accord préalable express de la Communauté de communes qui devra, en outre être appelé à intervenir à l'acte de sous-location.

L'occupant devra notifier à la Communauté de communes son intention de sous-louer et les conditions de la sous-location ainsi que le nom du candidat par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de cette notification, la Communauté de communes devra signifier sa réponse.

En cas de sous-location autorisée, l'occupant restera seul responsable de l'exécution des clauses et conditions du bail et en particulier du règlement des loyers.

Il est, par ailleurs, expressément convenu que les lieux loués forment un tout indivisible dans la commune intension des parties.

La durée de sous-location ne pourra jamais dépasser la durée restant à courir sur le présent bail.

L'occupant s'oblige, au surplus, à assurer vis-à-vis de son sous-locataire le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit.

#### **4.12 Cession du droit au bail**

L'occupant ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce sans le consentement express et par écrit à la Communauté de communes, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause, et même de résiliation du présent contrat si bon semble à la Communauté de communes.

En cas de cession du droit au bail, l'occupant cédant sera solidairement tenu avec son cessionnaire de toutes les obligations mises à sa charge par les présentes, et notamment du paiement des loyers à leur échéance, et de l'entière exécution de toutes les clauses du présent bail.

La cession ou l'apport en société devra être réalisé en présence de la Communauté de communes, à moins que celui-ci ait été dûment appelé au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception adressée au bailleur huit jours au moins à l'avance.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique dont une copie exécutoire sera délivrée sans frais à la Communauté de communes pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

En cas de redressement ou de liquidation judiciaire, ou de dissolution de l'occupant, la cession du droit au bail par l'administrateur judiciaire ou le liquidateur de l'occupant ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

#### **4.13 Nantissement du fond**

L'occupant s'engage à ne donner son fonds de commerce en nantissement qu'après en avoir avisé la Communauté de communes et avoir reçu son consentement par écrit.



En cas de contravention à la présente clause, le présent contrat sera, si bon semble à la Communauté de communes, résilié aux conditions ci-après stipulées à l'article 7.

#### **4.14 Modification des statuts de la Société occupante**

En cas de modification des statuts de la Société occupante (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant etc....), elle devra signifier à la Communauté de communes le changement survenu, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble à la Communauté de communes.

#### **4.15 Contribution - Impôts et charges**

L'occupant acquittera ses contributions personnelles, contribution économique territoriale, taxes annexes et additionnelles aux précédentes, etc...., de façon que la Communauté de communes ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de ville ou de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et à toutes prescriptions légales ou administratives auxquelles l'exploitation est et pourra être assujettie.

Il devra exécuter les charges et conditions édictées dans le document d'urbanisme réglementant le secteur où est édifié le bâtiment loué et dont il déclare avoir parfaite connaissance

Il contractera directement et à ses frais, risques et périls, tout abonnement et contrats qui lui sont nécessaires dont il paiera régulièrement les factures.

#### **4.16 Assurances**

##### **a) Risques à couvrir**

Pendant toute la durée du présent bail, l'occupant souscrira des polices d'assurances le couvrant contre les risques incendie, dégâts des eaux, explosions, malveillance, vandalisme, sabotage, calamités naturelles et recours des voisins et des tiers, susceptibles d'atteindre le bâtiment loué, ainsi que le matériel, les équipements, les stocks, les approvisionnements et objets mobiliers garnissant les lieux loués, les capitaux assurés étant garantis à concurrence de la valeur à neuf des constructions.

La garantie devra s'étendre aux dommages électriques, frais de déblaiement, démolition et transport des décombres, frais de déplacement et remplacement de tous objets mobiliers, honoraires d'expert, pertes indirectes.

##### **b) Contrôle de la Communauté de communes**

L'occupant devra justifier de la souscription des polices et du paiement des primes avant l'entrée dans les lieux et lors de chaque échéance ainsi que, plus généralement, à toute demande de la Communauté de communes.

Il devra, par ailleurs, être stipulé dans les polices, que les compagnies d'assurance ne pourront se prévaloir de déchéance pour retard dans le paiement des primes, qu'un mois après notification par leurs soins, à la Communauté de communes, de ce défaut de paiement. La Communauté de communes aura la faculté de se substituer à l'occupant défaillant pour effectuer ce paiement, mais l'occupant devra alors le rembourser.

Les polices devront contenir une clause selon laquelle toutes les indemnités des assurances couvrant les biens immobiliers, leurs aménagements et embellissements, seront payées entre les mains de la Communauté de communes. A cet effet, l'occupant consent dès à présent que la Communauté de Communes touche sur ses simples quittances, toutes indemnités qui lui seraient allouées en cas de sinistre des constructions louées.

#### c) Situation en cas de sinistre

En cas de sinistre, le choix de la reconstruction ou de la non-reconstruction du bâtiment appartient à la Communauté de communes.

Si la Communauté de communes opte pour la reconstruction, il s'oblige à y procéder dans les moindres délais aussitôt que l'indemnité lui sera versée par la compagnie d'assurances, la durée et les conditions de bail n'étant pas modifiées.

Si la Communauté de communes n'opte pas pour la reconstruction, il conservera l'indemnité d'assurance qui sera allouée.

## ARTICLE 5 - LOYER - CHARGES

### **5.1 Loyer**

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel avec provisions pour charges comprises de 1968,62 € T.V.A. en sus (**114,00 € HT /m<sup>2</sup> / an pour le loyer et provisions pour charge de 15,60 € HT / m<sup>2</sup> / an**). Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

auquel se rajoute une redevance pour l'accès à la fibre optique THD d'un montant mensuel de **2,50 € HT/m<sup>2</sup>**, soit 37,97 € HT/mois.

Le preneur s'engage à payer, à partir du 2 janvier 2023, le loyer mensuel de **202,02 € HT soit 242,42€ T.T.C.** incluant le taux de T.V.A. en vigueur à la date de la signature du présent acte.

Le montant du loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat, en fonction de la variation annuelle de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), ayant comme base de référence l'indice 122,65 du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

### **5.2 Lieu de paiement – Intérêts de retard**

Toutes sommes dues par l'occupant à la Communauté de communes en vertu du présent contrat au titre des loyers, charges et impôts quelconques, seront versées au Trésor Public par tous les moyens à la convenance de l'occupant.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par l'occupant, la Communauté de communes percevra des intérêts de retard, sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces intérêts seront calculés au taux légal, majoré de trois points, à compter de la date d'échéance, tout mois commencé étant considéré comme un mois entier.



Le paiement de ces intérêts de retard ne vaudra pas report des délais de paiement, la Communauté de communes conservant tous ses droits à ce sujet, notamment en ce qui concerne une éventuelle résiliation.

En sus des intérêts, et dans le cas où la Communauté de communes aurait été amené à engager des poursuites à l'encontre de l'occupant, celui-ci devrait en supporter tous les frais, y compris les frais non taxables.

#### **ARTICLE 6 - DECLARATION FISCALE - OPTION T.V.A.**

Conformément aux dispositions des articles 260-2° du Code Général de Impôts et 193 à 195 de l'annexe II dudit code, la Communauté de communes déclare opter pour le paiement de la T.V.A. sur les loyers. Il déclare faire son affaire des déclarations d'option auprès de l'administration fiscale dans les conditions et délais prévus par la réglementation en vigueur.

En conséquence, la présente location sera exonérée du droit de bail.

#### **ARTICLE 7 - RESILIATION**

En cas de non-exécution par l'occupant d'un quelconque de ses engagements définis dans le présent contrat, notamment à défaut de paiement des loyers à leur échéance, la Communauté de Communes aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis l'occupant en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail contenant déclaration par la Communauté de communes de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si un mois après ce commandement, l'occupant n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire, la Communauté de communes pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail et l'expulsion de l'occupant aura lieu sur simple ordonnance de référé.

#### **ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE**

L'occupant versera, à l'instant même, à titre de dépôt de garantie et au moyen d'un chèque ou d'un virement, une **somme de 202,02 €**, représentant un mois de loyer. Ce dernier sera remboursable dans un délai maximum de 3 mois à compter de la fin du bail, déduction faite des sommes restant dues à la Communauté de communes et sous réserve de l'exécution par l'occupant de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après l'exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

## ARTICLE 9 - REGLEMENT INTERIEUR

Le règlement intérieur du Centre d'innovation et de Développement Economique joint en annexe est indissociable du présent bail.

## ARTICLE 10 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile, la Communauté de communes en son siège social, et l'occupant dans les lieux loués.

Fait à Vierzon, le  
En deux originaux dont un pour chacune des parties


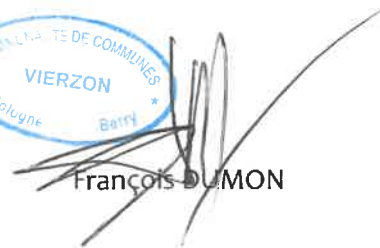
Pour la société Trottle Voyage,

Pour la Communauté de communes  
Vierzon-Sologne-Berry

Le Directeur Général,

Le Président,

Fabrice VIE

  
  
François DUMON



## DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 16 DEC. 2022

**DP22/140 BAIL COMMERCIAL ENTRE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY ET LA SOCIETE FACILI-T**

**Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L5211-2 et L5211-10,

Vu le Code de commerce et notamment l'article L. 145-5-1,

Vu le Code civil, et notamment ses articles 1709 et suivants,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Considérant que la Société FACILI-T, spécialisée dans le domaine de la construction, de la rénovation, de l'extension et de tout autre type de travaux immobiliers, a fait part de son souhait par mail en date du 28 octobre 2022 de louer l'atelier relais A d'une surface de 295m<sup>2</sup>, sis route de Bonègue, au Parc Technologique de Sologne à VIERZON (18100),

Considérant que le bail commercial est consenti pour une durée de 9 ans, prenant effet à compter du 2 janvier 2023 et ayant pour terme le 1<sup>er</sup> janvier 2032,

Considérant que le loyer mensuel est fixé comme suit :

- du 2 janvier 2023 au 1<sup>er</sup> janvier 2025 : 1000 € HT soit 1200 € TTC,
- du 2 janvier 2025 au 1<sup>er</sup> janvier 2027 : 1229,17€ HT soit 1475,01 € TTC,
- A partir du 2 janvier 2027 et ce jusqu'à la fin du bail : 1352,09 € HT soit 1622,51 € TTC,

## COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

Considérant que la Société FACILI-T consent à rembourser au bailleur les taxes et impôts qui lui sont imputables, notamment la taxe foncière à hauteur maximale d'un mois de loyer hors taxes comprenant la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,

Vu le bail ci-annexé,

### DECIDE

- de conclure un bail commercial entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la Société FACILI-T, pour l'atelier relais A au Parc Technologique de Sologne sis route de Bonègue à Vierzon (18100), pour une durée de 9 ans, prenant effet au 2 janvier 2023 et ayant pour terme le 1<sup>er</sup> janvier 2032, pour un loyer mensuel de :
  - du 2 janvier 2023 au 1<sup>er</sup> janvier 2025 : 1000 € HT soit 1200 € TTC,
  - du 2 janvier 2025 au 1<sup>er</sup> janvier 2027 : 1229,17€ HT soit 1475,01 € TTC,
  - A partir du 2 janvier 2027 et ce jusqu'à la fin du bail : 1352,09 € HT soit 1622,51 € TTC,
- de signer ou d'autoriser le Vice-Président à signer ledit bail commercial et tout acte nécessaire à son évolution,
- d'inscrire la recette au budget de l'exercice.

Fait à Vierzon, le 13 décembre 2022

Le Président,



François DUMON

## BAIL COMMERCIAL

### **ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY**, ayant son siège social, sis 2 rue Blanche Baron – 18100 Vierzon, identifiée sous le numéro SIREN 200 090 561, et représentée par son Président **Monsieur François DUMON**, agissant es qualités par Décision de Président DP22/140 en date du 13 décembre 2022,

Ci-après désignée par les mots « **LE BAILLEUR** »

**D'une part,**

**ET :**

La Société **FACILI-T**, Société par actions simplifiée au capital de 1 000 €, ayant son siège social sis Parc Technologique de Sologne – Allée Georges CHARPAK à Vierzon (18100), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bourges en date du 20 mai 2022, et identifiée sous le numéro de SIREN 913 917 951, représentée par **Monsieur Frédéric CHARLOTTE**, Président agissant es qualités,

Ci-après désignée par les mots « **LE PRENEUR** »

**D'autre part,**

Ensemble dénommées par les mots « **LES PARTIES** »

## **PREAMBULE**

Par mail adressé au siège du **BAILLEUR** en date du 28 octobre 2022, le **PRENEUR** a fait connaître son intérêt à prendre à bail les locaux constituant l'Atelier Relais, sis route de Bonègue à Vierzon (18100).

Le 12 décembre 2022, un courrier de réponse a été apporté par le **BAILLEUR** au **PRENEUR**, indiquant à ce dernier les caractéristiques techniques et le montant du loyer desdits locaux, et proposant au **PRENEUR** la conclusion d'un bail commercial, avec prise d'effet au 2 janvier 2023.

### **CECI ETANT EXPOSE LES PARTIES CONVIENNENT ET ARRETEENT CE QUI SUIT**

Le présent bail est régi par les articles L145-1 à L145-60, R145-1 à R145-11, R145-20 à R145-33 et D145-12 à D145-19 du Code de commerce et par les articles non abrogés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents.

#### **Article 1 : OBJET**

Le **BAILLEUR** donne par les présentes à bail commercial au **PRENEUR**, les locaux dont la désignation suit.

#### **Article 2 : DESIGNATION**

Le présent bail commercial est conclu pour une partie des locaux constitutifs des Ateliers Relais, sis phase I du Parc Technologique de Sologne, route de Bonègue à VIERZON (18100), et cadastrée section AH parcelles 357 et 363 (voir **Annexe 1** : plan cadastral des Ateliers Relais), composée d'une partie service (deux bureaux, une kitchenette, un sanitaire, un local technique) et équipée d'une climatisation réversible, pour une superficie de 50 m<sup>2</sup>, et d'une partie atelier (équipée d'une porte sectionnelle électrique, et d'un système de chauffage aérotherme électrique) pour une superficie de 245 m<sup>2</sup>, soit une superficie totale de 295 m<sup>2</sup> (voir **Annexe 2** : plan coté à l'échelle 1/100 des Ateliers Relais), sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le **PRENEUR** déclarant les parfaitement connaître, pour les avoir visités.

#### **Article 3 : ETAT DES LIEUX LOUES – INVENTAIRE DES CHARGES ET TRAVAUX**

Le **PRENEUR** prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvaient au moment de l'entrée dans les locaux

##### **3.1 Etat des lieux :**

Un état des lieux contradictoire sera dressé lors de cette prise de possession (**Annexe 3**). Un nouvel état des lieux contradictoire sera établi le jour de la sortie du **PRENEUR**, en même temps que seront remises les clés des locaux, et ce, pour la restitution des locaux.

### 3.2 Inventaire des charges locatives et impôts :

Un inventaire détaillé et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances liées au présent bail, précisant leur répartition entre **LES PARTIES**, et établi notamment dans le respect de l'article R.145-35 du Code de commerce, est demeuré ci annexé. (**Annexe 4**).

Conformément aux dispositions de l'article R.145-36 du Code de commerce, le **BAILLEUR** s'engage à adresser chaque année dans le délai réglementaire un état récapitulatif des éléments inventoriés et à informer le **PRENEUR** de toute charge locative ou impôt nouveau. Cet état doit être communiqué au **PRENEUR** au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

### 3.3 Etat des travaux :

Le **BAILLEUR** a transmis au **PRENEUR** un état prévisionnel des travaux, avec prévision de budget, qu'il veut réaliser dans les trois années à venir, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux déjà effectués et de leur coût les trois dernières années, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé (**Annexe 5**).

Le **BAILLEUR** s'engage à transmettre au **PRENEUR**, tous les trois ans et dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux et un état récapitulatif des travaux.

Par ailleurs, le **BAILLEUR** est tenu de communiquer au **PRENEUR**, à sa demande, tout document justifiant le montant de ces travaux.

### Article 4 : DESTINATION

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être exclusivement consacrés par le **PRENEUR** à une exploitation strictement conforme au plan d'occupation des sols de la zone, sans toutefois faire concurrence à une activité similaire déjà installée.

### Article 5 : DUREE ET DENONCIATION

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir le **2 janvier 2023** pour se terminer le **1<sup>er</sup> janvier 2032**.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce :

- Le **PRENEUR** aura la faculté de donner congé à expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.
- Le **BAILLEUR** aura la faculté de donner congé six mois à l'avance, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de commerce, 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, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation 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.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-18 du Code de commerce, le **PRENEUR** dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son acceptation, ou saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L.145-58 du Code de commerce.

## **Article 6 : RENOUELEMENT**

Conformément aux dispositions des articles L.145-8 à L.145-12 du Code de commerce, le **PRENEUR** bénéficie du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du présent bail.

Le droit au renouvellement du présent bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux. Le fonds transformé, le cas échéant, dans les conditions prévues à la section 8 « Déspécialisation » du chapitre V relatif au bail commercial, doit, sauf motifs légitimes, avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa prolongation telle qu'elle est prévue à l'article L145-9 du Code de commerce, cette dernière date étant soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande.

Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du Code civil, le présent bail ne cesse que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le présent bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par les présentes. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le **PRENEUR** qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

A défaut de congé, le **PRENEUR** qui souhaite obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.

Concernant la demande en renouvellement du **PRENEUR**, celle-ci doit être notifiée au **BAILLEUR** par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette demande peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous :

*« Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent. »*



L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le **PRENEUR** qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.

Si le **BAILLEUR**, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du présent bail, celui-ci devra, dans son congé adressé au **PRENEUR**, ou dans la réponse à la demande de renouvellement à l'initiative du **PRENEUR**, faire connaître le loyer qu'il propose, faute de quoi le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement suivant les modalités définies à l'article R145-1 du Code de commerce.

## **Article 7 : CONDITIONS D'OCCUPATION**

Le présent bail a lieu aux conditions suivantes :

### **7.1 Jouissance des lieux :**

Le **PRENEUR** devra jouir des lieux raisonnablement, en respectant la destination qui leur a été donnée et en se conformant au règlement de l'immeuble s'il en existe.

Il devra notamment :

- ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble, ni apporter un trouble de jouissance quelconque, ni créer des nuisances aux éventuels autres occupants, que ce soit par son fait, par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients,
- prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et empêcher l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles,
- supporter les charges de ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, de nettoyage, d'éclairage, d'arrosage et, à ce titre, rembourser au **BAILLEUR** le montant des charges que ce dernier aurait éventuellement avancées,
- se conformer strictement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires, d'hygiène, de salubrité ou autres, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée ou son commerce dans les locaux loués,
- exercer une surveillance continue sur son personnel, s'il en a, et veiller à sa bonne tenue.

De son côté, le **BAILLEUR** décline toute responsabilité, sauf si les troubles relèvent de sa responsabilité civile, relativement :

- aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols ou de tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis chez le **PRENEUR**, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir,
- aux troubles de la jouissance du **PRENEUR** survenus par la faute de tiers, le **PRENEUR** devant alors agir directement contre les auteurs de ces troubles sans pouvoir mettre en cause le **BAILLEUR**,

Le **BAILLEUR** sera également exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par cas de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Enfin, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction de la majeure partie des lieux loués par suite d'incendie ou tout autre évènement, le présent bail sera résilié de plein droit, le **PRENEUR** renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

### 7.2 Exploitation par le **PRENEUR** :

Le **PRENEUR** aura l'obligation d'exploiter personnellement son fonds et d'occuper, à ce titre, les locaux objets du présent bail.

Toute opération devant mettre en péril l'ensemble de cet engagement est formellement interdite, en dehors des cas de cessions prévu par les dispositions des articles L.145-51 et L.145-16 du Code de commerce et des éventuelles autorisations prévues aux présentes.

Le **PRENEUR** devra assurer son exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au **PRENEUR** d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du **BAILLEUR** aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le **PRENEUR** ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

### 7.3 Entretien – Réparations :

Le **PRENEUR** entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant la durée du présent bail (le **BAILLEUR** n'ayant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil). Le **PRENEUR** rendra les lieux à sa sortie, en bon état de réparation, quelle qu'en aient pu être les causes, et tels qu'il les aura trouvés lors de son installation, conformément à l'état des lieux d'entrée mentionné à l'article 3 du présent bail.

Il supportera toute réparation qui deviendrait nécessaire par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le **BAILLEUR**, de manière à ce que les lieux loués ne souffrent d'aucun préjudice, les réparations suivantes, et sans que cette liste ne soit limitative :

- l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et de fonctionnement, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail et ses éventuels renouvellements, aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture, et plus généralement toutes ouvertures des locaux d'exploitation loués, seront à sa charge exclusive, et il devra les rendre en fin de bail en parfait état d'utilisation.
- L'entretien des tuyaux d'évacuation de quelque nature qu'ils soient, les prises d'air, les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les équipements de ventilation et de climatisation ainsi que des installations électriques et téléphoniques dont il aurait la garde juridique, afin de les rendre en parfait état de

fonctionnement. Il paiera sa part du contrat d'entretien, qui pourra être conclu à cet effet par le **BAILLEUR** avec une entreprise spécialisée. Il assurera personnellement l'entretien normal et régulier de toutes les installations existantes ou qui pourront exister à l'avenir dans l'immeuble, concernant les appareils de chauffage, d'éclairage, sanitaires, notamment dans les salles d'eau, canalisation, compteurs, chauffe-eau ou gaz à l'électricité, le tout à ses frais exclusifs sans recours ni répétition contre le **BAILLEUR**. Il devra également faire réparer ou échanger, exclusivement à ses frais, tous ceux de ces appareils, y compris les installations de chauffage central en ce compris les chaudières, qui seraient détériorées ou inutilisables, pour quelque cause que ce soit, même usure et vétusté.

- L'enlèvement de la neige et du verglas, notamment en prenant les précautions nécessaires pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations, compteurs d'eau, de chauffage, de gaz, etc... et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.
- Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués. Il est de convention expresse entre **LES PARTIES** que le **PRENEUR** devra signaler immédiatement au **BAILLEUR** tous incidents, dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, serait à la charge du **BAILLEUR** afin que les mesures requises soient prises au plus vite pour éviter de lourds dégâts. Tout retard, silence ou négligence du **PRENEUR** à ce sujet entraînera sa responsabilité pour toute conséquence qui en résultera.

En cas de non réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le **BAILLEUR** pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de faire réaliser aux frais exclusifs du **PRENEUR**.

**LES PARTIES** se sont accordées pour que les frais ou travaux ci-après relatés demeurent à la charge du **PRENEUR**, à savoir :

L'entretien des espaces-verts, des lanterneaux, des équipements d'alarme et de sécurité, des équipements téléphoniques, de ventilation et de chauffage.

#### 7.4 Transformations

Le **PRENEUR** aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité et restera garant vis-à-vis du **BAILLEUR** de toute action en dommages intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable du **BAILLEUR**.

Toutefois, le **PRENEUR** pourra effectuer librement les travaux d'équipement et d'installation qui seront nécessaires à l'exercice de son activité, à condition que ces travaux ne nuisent pas à la destination ni à la solidité de l'immeuble ni au règlement pouvant, le cas échéant, exister, le tout à charge pour ledit **PRENEUR** d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

Le **PRENEUR** aura également à sa charge tous les travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, et notamment avec les normes de sécurité liées à l'activité qu'il se propose d'exercer.

#### 7.5 Changement de distribution :

Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement préalable exprès et par écrit du **BAILLEUR**, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du **BAILLEUR** comme il a été dit ci-dessus.

#### 7.6 Améliorations :

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le **PRENEUR**, même avec l'autorisation du **BAILLEUR**, resteront à la fin du présent bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété de ce dernier, sans aucune indemnité pour le **PRENEUR**. Ils ne pourront être supprimés sans consentement du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** perdant tous droits de propriété à leur égard.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du **PRENEUR** et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

#### 7.7 Travaux

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le **PRENEUR** souffrira de l'exécution de toutes les constructions, réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements et tous les travaux quelconques, même de simple amélioration, que le **BAILLEUR** estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait 21 jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

Il ne pourra également demander aucune indemnité, ni aucune diminution de loyers en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Le **PRENEUR** ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme et souffrira de tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Il devra également supporter de la même manière, tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués et sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur auteur des travaux, les propriétaires voisins, ou quiconque s'il y a lieu, mais en laissant toujours le **BAILLEUR** hors de cause.

En cas de nécessité d'exécution de travaux de recherche ou de réparation des fuites de toutes sortes, de fissures dans des conduits de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations, voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le **PRENEUR** devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, coffrages, décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux affectant les lieux loués.

Si il existe dans les locaux des trappes de visite pour l'accès aux canalisations, climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, qui seraient susceptibles de desservir d'autre locaux contigus, l'accès auxdites trappes devra toujours être autorisé par le **PRENEUR** ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

## **Article 8 : INTERDICTION DE CONCURRENCE**

Pendant toute la durée du bail et ses renouvellements, le **BAILLEUR** s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du **PRENEUR**. Il s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du **PRENEUR**.

## **Article 9 : CESSION – SOUS-LOCATION**

### 9.1 Cession :

Le **PRENEUR** ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni aliéner en tout ou partie les locaux loués sous quelque forme que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR**, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise.

### 9.2 Sous-location :

En application et conformément aux dispositions des articles L.145-31 et L.145-32 du Code de commerce, par stipulation contraire, le **PRENEUR** est autorisé à sous-louer totalement ou partiellement les locaux objets du présent bail.

Le **PRENEUR** devra faire connaître au **BAILLEUR** son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les quinze jours de la réception de cet avis, le **BAILLEUR** devra alors faire connaître s'il entend concourir à l'acte. Si, malgré l'autorisation prévue aux termes des présentes, le **BAILLEUR** refuse ou s'il omet de répondre, il est passé outre.

Le **PRENEUR** étant une société, il pourra sous-louer les locaux en tout ou partie au profit de l'une de ses filiales ou d'une société faisant partie du même groupe. Si la filiale ou société faisant partie du même groupe est contrôlée à cinquante pour cent au moins par le **PRENEUR**, cette sous-location pourra être librement consentie.

A ce sujet, il est ici précisé en tant que de besoin, que dans la commune intention des **PARTIES**, les lieux loués forment un tout indivisible.

Le sous-locataire pourra demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que ce dernier tient lui-même du **BAILLEUR**. Le **BAILLEUR** est appelé à concourir à l'acte, comme il est prévu à l'article L. 145-31 du code de commerce.

A l'expiration du bail principal, le **BAILLEUR** n'est tenu au renouvellement que s'il a, expressément ou tacitement, autorisé ou agréé la sous-location et si, en cas de sous-location partielle, les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible matériellement ou dans la commune intention des parties.

Dans le cas d'une sous location qui pourrait être autorisée par le **BAILLEUR**, le **PRENEUR** demeure seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du **BAILLEUR** et seul responsable des charges et conditions du bail, la sous location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le **PRENEUR** du chef des présentes.

La sous location, même autorisée, sera consentie aux risques et périls du **PRENEUR** qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous locataire. Il est rappelé que les lieux loués forment un tout indivisible et qu'en conséquence, le sous locataire n'aura aucun droit ni à maintien dans les lieux ni à renouvellement.

Aucune sous location ne peut être autorisée s'il est dû par le **PRENEUR** des loyers, charges ou accessoires.

Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le **BAILLEUR** a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale, augmentation qui, à défaut d'accord entre **LES PARTIES**, est déterminée selon une procédure fixée par décret en Conseil d'Etat, en application des dispositions de l'article L. 145-56 du Code de commerce.

### 9.3 Forme de l'acte de cession ou sous-location :

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui-ci-après fixé, et devra être réalisée sous seing privé ou par acte authentique à recevoir par le notaire du **BAILLEUR** ; dont une copie exécutoire sera remise sans frais à ce dernier.

### 9.4 Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou apport partiel d'actif :

Le **BAILLEUR**, en cas de fusion ou de scission d'une société, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société ou en cas d'apport à une société, sera en droit d'exiger un engagement direct de la société issue de la fusion, désignée par le contrat de scission, bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou du bénéficiaire de l'apport pour l'exécution de l'ensemble des obligations et conditions contenues dans le présent bail.

En cas de cession ou d'apport à une société où la responsabilité des associés est limitée, cet engagement pourra consister soit en un engagement solidaire personnel soit en un cautionnement de chaque associé.

Le **BAILLEUR** pourra exercer directement contre la société l'ensemble de ses droits sous peine de résiliation des présentes, ladite société étant, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail en vertu de l'article L.145-16 du Code du commerce.

## 9.5 Solidarité :

En cas de cession ou de sous-location du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société ou, encore, de transmission universelle de patrimoine d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire ou sous-locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

En cas de cession, cet engagement du **PRENEUR** est limité à trois ans à compter de la cession dudit bail, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code du commerce.

Dans les autres cas, cet engagement solidaire prendra fin à l'expiration de la durée contractuelle du bail en cours à l'exclusion des renouvellements ultérieurs. Il ne pourra donc être invoqué pendant sa reconduction tacite ou en cas d'éventuelle prorogation de la durée du bail. Il sera donc strictement limité au paiement des loyers, charges et accessoires afférents à la période garantie, à l'exclusion de toute indemnité d'occupation, ainsi qu'à l'exécution des différentes obligations dont le bailleur est en droit d'exiger le respect pendant cette même période ou à son terme.

Dans le cas où une procédure collective serait ouverte à l'encontre du locataire, le bénéfice de cet engagement solidaire serait limité aux seuls loyers courus avant la date du jugement d'ouverture de cette procédure.

En cas de cession, le **BAILLEUR** est tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par lui, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code du commerce.

De façon générale, le **BAILLEUR** s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident.

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le **BAILLEUR** serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

## **Article 10 : CLAUSES DIVERSES**

### 10.1 Garnissement :

Le **PRENEUR** garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

### 10.2 Visite des lieux :

Le **PRENEUR** devra laisser, pendant toute la durée du bail, le **BAILLEUR**, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état ou procéder à l'exécution de travaux, quand le **BAILLEUR** le jugera à propos.

Il devra pendant le même temps laisser le **BAILLEUR** apposer tout écriteau ou enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer ou à vendre.

Il devra également laisser visiter les lieux loués aux personnes intéressées, quatre heures par jour ouvrable, entre 14 heures et 18 heures, pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent.

#### 10.3 Restitution des locaux et remise des clés :

Lorsque le **PRENEUR** sera tenu de libérer les lieux, pour quelque raison que ce soit, la restitution des locaux ne sera effective qu'à compter du jour de la remise de l'ensemble des clés des locaux loués au **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** rendra l'ensemble des clés le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le **PRENEUR** le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Lors de l'état des lieux de sortie, le **PRENEUR** devra justifier auprès du **BAILLEUR** du règlement de tous les loyers, charges et impôts lui incombant par tout moyen qu'il conviendra. Il s'engage par ailleurs à rendre les locaux en parfait état d'entretien et de propreté et si l'état des lieux révèle des réparations locatives à sa charge, il devra alors régler au **BAILLEUR** sans délai le montant nécessaire aux réparations.

#### 10.4 Tolérance :

Aucune tolérance au sujet des conditions des présentes et des usages, de la part du **BAILLEUR**, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais créer un droit en faveur du **PRENEUR**, ni entraîner aucune dérogation, modification ou suppression aux conditions, usages et obligations qui lui incombent en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR**.

#### 10.5 Changement de situation, d'état ou de statut juridique du **PRENEUR** :

Le **PRENEUR** s'engage à notifier au **BAILLEUR**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification d'état civil ou de structure juridique (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant) le concernant, qu'il soit personne physique ou morale, survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement.

#### 10.6 Impôts et taxes divers :

Le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** les taxes et impôts qui lui sont imputables, dont notamment la taxe foncière à hauteur maximale d'un mois de loyer hors taxes comprenant la taxe d'ordures ménagères (**Annexe 4**).

Le **PRENEUR** acquittera ses consommations d'eau, d'électricité et de gaz à partir des indications des compteurs divisionnaires, dont la totalité des frais de location seront à la seule charge du **PRENEUR**.



A ce sujet, il est ici précisé qu'aux termes de l'article R.145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le **BAILLEUR** ou le propriétaire du local ou de l'immeuble.

#### 10.7 Assurance exploitation :

Le **PRENEUR** devra faire assurer à compter de la date d'entrée en jouissance et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

Il devra adresser au **BAILLEUR**, dans le mois de son entrée en jouissance, une attestation détaillée émanant de la compagnie d'assurances décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée. En cours de bail, il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition.

Le **PRENEUR** devra déclarer sans délai à son propre assureur d'une part, et au **BAILLEUR** d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte pas de dégât apparent.

Par ailleurs, en cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer à tout recours contre le **BAILLEUR**.

Si l'activité exercée par le **PRENEUR** entraînait soit pour le **BAILLEUR**, soit pour des tiers, des surprimes d'assurances, le **PRENEUR** serait tenu d'indemniser le **BAILLEUR** du montant de ces surprimes et de le garantir contre toutes réclamations des tiers.

#### 10.8 Cas fortuits – Force majeure :

Si les locaux objets du présent bail venaient à être détruits en totalité ou déclarés insalubres par cas fortuit, force majeure, vétusté, vices de construction ou toute autre cause indépendante de la volonté du **BAILLEUR**, le présent bail sera résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Si lesdits locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le **PRENEUR** pourrait obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites.

Cependant, si la destruction partielle devait rendre les locaux impropres à leur destination, le bail sera alors résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

#### **Article 11 : LOYER**

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de :

- Du 2 janvier 2023 au 1<sup>er</sup> janvier 2025 : DOUZE MILLE EUROS HORS TAXES (12 000 € HT), soit un loyer mensuel hors taxes de MILLE EUROS (1000 €), s'élevant après application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée à un loyer mensuel de **MILLE DEUX CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (1200 € TTC)**,

- Du 2 janvier 2025 au 1<sup>er</sup> janvier 2027 : QUATORZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS HORS TAXES (14 750.00 € HT), soit un loyer mensuel hors taxes de MILLE DEUX CENT VINGT NEUF EUROS ET DIX SEPT CENTIMES (1229.17 €), s'élevant après application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée à un loyer mensuel de **MILLE QUATRE CENT SOIXANTE QUINZE EUROS ET UN CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES (1475.01 € TTC)**,
- A partir du 2 janvier 2027 et ce jusqu'à la fin du bail : SEIZE MILLE DEUX CENT VINGT CINQ EUROS HORS TAXES (16 225.00 € HT), soit un loyer mensuel hors taxes de MILLE TROIS CENT CINQUANTE DEUX EUROS ET NEUF CENTIMES (1352.09 €), s'élevant après application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée à un loyer mensuel de **MILLE SIX CENT VINGT DEUX EUROS ET CINQUANTE ET UN CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES (1622.51 € TTC)**,

Le **PRENEUR** s'oblige à payer mensuellement et d'avance auprès du **BAILLEUR**, ou en tout autre endroit indiqué par lui, et par tout moyen.

### **Article 12 : INDEXATION**

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante, d'indexer ce loyer chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat en fonction de la variation de **l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC)** publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ayant comme base de référence l'indice 100 pour le premier trimestre 2008.

Le nouveau montant du loyer, qui prendra automatiquement effet à la date de révision ci-dessus indiquée, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1. Le montant du loyer initial ;
2. L'indice du trimestre ayant servi à établir ce montant, en l'occurrence celui du **deuxième trimestre 2022**, qui s'est élevé à **123,65**.
3. Et l'indice du trimestre anniversaire.

Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le **PRENEUR**.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun Indice de substitution n'était publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties néglige de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de

l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

### **Article 13 : LIMITATION LEGALE**

Il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques du local objet des présentes, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sous réserve de l'application de l'article L.145-38 du Code du commerce.

### **Article 14 : DEPOT DE GARANTIE**

Le **PRENEUR** versera, à l'instant même, à titre de dépôt de garantie au profit du **BAILLEUR**, la somme de **MILLE EUROS (1000 €)**, représentant un mois de loyer hors taxes.

Ce dépôt sera affecté à titre de nantissement au profit du **BAILLEUR**. Il ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du **PRENEUR**, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au **PRENEUR**, ledit dépôt restera acquis au **BAILLEUR** à titre de premiers dommages et intérêts.

### **Article 15: EXECUTION**

En application de l'article R145-23 du Code de commerce, les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le Président du Tribunal de Grande Instance de Bourges ou le juge qui le remplace.

Les autres contestations sont portées devant le Tribunal de Grande Instance de Bourges qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent.

### **Article 16 : CLAUSE RESOLUTOIRE**

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

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

### **Article 17 : CLAUSE PENALE**

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le **PRENEUR** se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au **BAILLEUR** à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du **PRENEUR**, ayant ou non provoqué cette résiliation.

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

### **Article 18 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour les besoins de l'exécution du présent bail dérogatoire, **LES PARTIES** déclarent faire élection de domicile en leur siège social respectif mentionné en tête des présentes.

### **Article 19 : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE**

#### 19.1 Réglementation sur l'amiante :

L'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1997.

#### 19.2 Termites :

Le **BAILLEUR** déclare qu'à ce jour, l'immeuble objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

### 19.3 Lutte contre la présence de mэрule :

Il résulte de l'article L.133-7 du Code de la construction et de l'habitation que l'occupant d'un immeuble бати, дэс qu'il a connaissance de la présence de mэрule, doit en faire déclaration en mairie.

A titre d'information, sont ici rappelées les principales caractéristiques et conséquences de la présence de mэрule dans un immeuble бати :

*« La mэрule est un champignon qui s'attaque au bois. Elle se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Son aspect dépend de son environnement, elle présente généralement un aspect blanc et cotonneux dans l'obscurité mais en présence de lumière sa consistance augmente et sa couleur vire au marron. Les батiments infectés présentent notamment des traces d'humidité et de moisissure et les éléments en bois présentant des déformations et s'effritent ».*

**Conformément à cette obligation légale, le PRENEUR s'engage à déclarer la présence de mэрule en mairie et à adresser une copie de cette déclaration au BAILLEUR dans les trois jours ouvrés, en main propre ou par lettre recommandée avec avis de réception.**

### 19.4 Risques naturels, miniers et technologiques :

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone :

- **Couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.**
- **Non couverte par un plan de prévention des risques miniers.**
- **Non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.**
- **De sismicité faible (zone 2) définie par décret en Conseil d'Etat.**

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs applicables, intervenu pour le département du Cher le 09 juillet 2013 sous le numéro 2013-1-984.

### 19.5 Déclaration de sinistre :

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

### 19.6 Diagnostic de performance énergétique :

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le cédant a produit un diagnostic de performance énergétique, lequel est demeuré ci-annexé (Annexe 6).

En outre, le **PRENEUR** déclare être informé, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du **BAILLEUR** des éléments contenus dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

## **Article 20 : INFORMATION DES PARTIES – DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL PAR LE BAILLEUR**

**LES PARTIES** reconnaissent avoir été informées dès dispositions de l'article L.145-46-1 du Code du commerce, ci-après littéralement reproduit, tant par la lecture qui leur en a été faite que par les explications qui leur ont été données :

*« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de sa vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.*

*Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.*

*Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.*

*Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.*

*Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.*

*Le présent article n'est pas applicable 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. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.*

## **Article 21 : SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

Les obligations résultant du présent bail pour le **PRENEUR** constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit, et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

**Article 22 : ANNEXES**

**Annexe 1** : plan cadastral des Ateliers Relais.

**Annexe 2** : plan coté à l'échelle 1/100 des Ateliers Relais.

**Annexe 3** : état des lieux contradictoire entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.

**Annexe 4** : inventaire des charges, impôts, taxes et redevances et leur répartition entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.

**Annexe 5** : état récapitulatif des travaux réalisés par le **BAILLEUR** dans les 3 années précédant la prise d'effet du bail ; état prévisionnel des travaux (budget inclus) projetés par le **BAILLEUR** pour les 3 années à venir.

**Annexe 6** : Diagnostic de Performance Energétique.

**Annexe 7** : ARRETE PREFECTORAL N° 2013-1-984 du 9 juillet 2013 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de VIERZON, et ses annexes 1.1.1, 1.2.7, et 1.3.

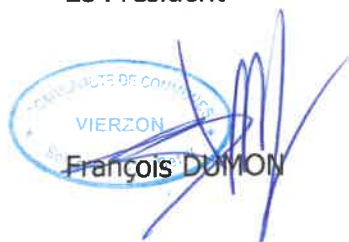
Fait à Vierzon, le .....

En deux originaux dont un laissé entre les mains de chacune des parties.

Le **BAILLEUR**

Pour la Communauté de communes  
VIERZON SOLOGNE BERRY,

Le Président



FRANÇOIS DUMON

Le **PRENEUR**

Pour la SAS FACILI-T,

Le Président

Frédéric CHARLOTTE





**DÉCISION DU PRÉSIDENT**

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 19 DEC. 2022

**DP22/141 ECONOMIE – REALISATION DE TRAVAUX DE VOIRIE – PROGRAMME 2023 – DEMANDE DE SUBVENTION AU TITRE DE LA DETR/DSIL 2023**

**Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,**

Vu le Code général des collectivités locales, notamment les articles L5211-2 et L5211-10,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération n° DEL 20/133 en date du 9 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil Communautaire au Président,

Considérant que dans le cadre de ses compétences en matière de création, aménagement et entretien de la voirie, la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry souhaite continuer à améliorer son réseau routier rural en vue d'augmenter sa durée de vie et assurer un meilleur service rendu aux usagers,

Considérant que le programme 2023 se fera sur les communes suivantes (moins de 2 500 habitants) :

- Saint Georges sur la Prée : Route de la Jorandière (tranche 3)
- Graçay : Chemin du Moulin Neuf à la Chaussée et rue de l'ancien Champs de Foire
- Saint Hilaire de Court : Chemin de la Beuvrière
- Genouilly : Chemins des Locatures des Bois
- Saint Oustrille : Chemin des Communs
- Nohant en Graçay : Chemin du Moulin Neuf à la Chaussée (tranche 2)
- Foëcy : Ancienne route de Vierzon dite de Givry (tranche 2)
- Méry sur Cher : Rue Lucien Bonneau
- Thénioux : Chemin du Pontet
- Dampierre en Graçay : Rue Froide et voie de desserte du lotissement des Vignes (tranche 2)
- Massay : Rue Gourdon de Givry et rue de l'Europe (tranche 2)
- Vouzeron : Route des Marcelins (tranche 3)

## COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

- Saint Laurent : Route de la Forêt, route de Saint Laurent à Chaumoux et rue de la Margauderie (réparations partielles)
- Vignoux sur Barangeon : Rue de Blandinerie et route de la Forêt
- Neuvy sur Barangeon : Rue du Champ de foire aux moutons

Considérant que ces travaux devraient être réalisés sur la période de juin à octobre 2023,

Considérant que le montant des travaux s'élève à 499 530 € HT,

Considérant que le plan de financement prévisionnel s'établit comme suit :

- ETAT - DETR/DSIL	174 835,50 € (35 %)
- COMMUNAUTE DE COMMUNES	324 694,50 € (65 %)

### DECIDE

- d'approuver le programme de travaux de voiries rurales 2023 défini ci-dessus,
- d'approuver le plan de financement de l'opération, comme suit :

ETAT - DETR/DSIL	174 835,50 € (35 %)
COMMUNAUTE DE COMMUNES	324 694,50 € (65 %)

- de solliciter l'Etat au titre de la DETR/DSIL pour un montant de 174 835,50 €,
- de signer tous les actes nécessaires,
- d'inscrire au budget les dépenses et recettes correspondantes.

Fait à Vierzon, le 19 décembre 2022

Le Président,



François DUMON



**DÉCISION DU PRÉSIDENT**  
Agissant par délégation du Conseil Communautaire

Date d'affichage : 20 DEC. 2022

**DP22/142 CONVENTION D'OFFRE DE CONCOURS AVEC L'ENTREPRISE JBI POUR LE DEPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE A THENIOUX – MONTANT DE LA PARTICIPATION DE L'ENTREPRISE JBI**

**Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,**

Vu le Code général des collectivités locales, notamment les articles L5211-2 et L5211-10,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération n° DEL 20/133 en date du 9 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil Communautaire au Président,

Vu la convention d'offre de concours annexée à la présente Décision de Président,

Considérant que la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry souhaite, dans le cadre de son développement économique, étendre le déploiement de la fibre optique au 1 Chemin de la Bourrellerie situé sur la commune de Thénieux pour desservir l'entreprise JBI,

Considérant que l'entreprise JBI, représentée par Monsieur Daniel GEHA, gérant, dont le siège social est situé 1 Chemin de la Bourrellerie à Thénieux (18100) a fait savoir à la Communauté de communes par courrier en date du 18 janvier 2022 de son accord pour participer financièrement au déploiement de la fibre, au titre de ses activités économiques, pour un montant de 1500 €,

Considérant qu'une convention d'offre de concours entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et l'entreprise JBI doit être signée,

Considérant que cette convention a pour objet de déterminer le montant de l'offre de concours apporté par l'entreprise JBI, les conditions de mise en œuvre et les engagements respectifs des deux parties,

## COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY

### DECIDE

- de solliciter l'entreprise JBI, représentée par Monsieur Daniel GEHA, pour le versement en faveur de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry d'une participation d'un montant de 1500 € relative à la réalisation de travaux de déploiement de la fibre optique situé au 1 Chemin de la Bourrellerie sur la commune de Thénioux,
- d'autoriser le Président ou son représentant à signer les actes à intervenir,
- d'inscrire la recette au budget.

Fait à Vierzon, le 20 décembre 2022

Le Président,



François DUMON

**Offre de concours pour la réalisation de travaux de déploiement de fibre  
optique à THENIOUX**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
018-200033207-20221220-DP22142-DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 20/12/2022

-----  
**Convention entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et  
l'entreprise JBI**

**ENTRE**

**La Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry**, 2 rue Blanche Baron, BP 10232, 18100 VIERZON, représentée par son Président, Monsieur François DUMON, agissant es qualité et autorisé à la présente en vertu de la Décision de Président n° DP22/142 du 20 décembre 2022,

D'une part,

**ET**

**L'entreprise JBI**, représentée par Monsieur Daniel GEHA, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bourges sous le numéro de SIRET 83193698400028, dont le siège social est situé 1 Chemin de la Bourrellerie, 18310 THENIOUX,

D'autre part,

**Il est exposé et convenu ce qui suit :**

La Communauté de communes souhaite, dans le cadre de son développement économique, étendre le déploiement de la fibre optique au 1 Chemin de la Bourrellerie, situé sur la commune de Thénieux,

L'entreprise JBI, dont le siège social est situé 1 Chemin de la Bourrellerie à Thénieux, a fait savoir à la Communauté de communes par courrier en date du 18 janvier 2022 de son accord pour participer financièrement au déploiement de la fibre, au titre de ses activités économiques, pour un montant de 1500 €,

En conséquence, il convient de conclure une convention définissant le montant et les conditions de mise en œuvre du concours financier apporté par l'entreprise JBI.

### **Article 1 : Objet**

La présente convention a pour objet de déterminer le montant de l'offre de concours apporté par l'entreprise JBI, les conditions de mise en œuvre et les engagements respectifs des deux parties.

### **Article 2 : Offre de concours**

Le montant total des travaux est estimé à 8215,16 € TTC.

L'entreprise SCR s'engage à participer financièrement à la réalisation des travaux sous la forme d'une offre de concours à hauteur de 18,3% du montant global des travaux soit 1500 €.

### **Article 3 : Acceptation de l'offre**

La Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry accepte l'offre de concours de l'entreprise JBI dans les conditions fixées par la présente convention.

### **Article 4 : Obligation des parties**

L'entreprise JBI s'engage à verser à la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry la somme telle qu'elle résulte des modalités de calcul définies à l'article 2.

La Communauté de communes assure le paiement des travaux estimé à 8215,16 € TTC qui devront être réalisés avant le 31 juin 2021.

### **Article 5 : Modalités de versement de l'offre de concours**

L'entreprise JBI s'engage à verser à la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry la participation à laquelle elle a consenti selon le mode de calcul visé à l'article 2, à l'achèvement des travaux sur présentation par la Société AXIONE en charge des travaux du procès-verbal de réception des travaux.

Fait en deux exemplaires originaux,

A Vierzon, le

Pour la Communauté de communes

Vierzon-Sologne-Berry,

Le Président

Pour l'entreprise JBI,

Le Gérant

  
François DUMON

Daniel GEHA



Courrier arrivé le :

132  
19 JAN. 2022 of. RENE

ÉCO + SF  
COMMUNAUTÉ Le Président  
DE COMMUNES

Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry  
2 Rue Blanche Baron  
18100 Vierzon

THENIOUX, le 18 janvier 2022

Objet :  
Accord de participation financière extension fibre optique

Madame, Monsieur,

Je soussigné, Monsieur Daniel GEHA, gérant de la Société JBI, sise 1 Chemin de la Bourrellerie à THENIOUX, s'engage à participer financièrement aux coûts de raccordement de la fibre pour l'entreprise JBI à hauteur de 1 500 €.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes salutations les meilleures.

Le Gérant  
Daniel GEHA

