

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 10 septembre 2026

L'an deux mille vingt-six, le dix septembre, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de LASGRAÏSSES étant assemblé en session ordinaire, au nombre prescrit par la loi, à la Salle de Ferrières, après convocation légale, sous la présidence de M. ASSIÉ Alain, Maire.

Etaient présents : Alain ASSIÉ, William VERGNES, Saadia OUMOUZOUNE, Alain REILLES, Patricia MAUREL, Vincent PAKULA, Nathalie BARDOU, Guillaume DOUZIECH, Stéphanie TABOURIN-CABANES, Florian GUIBBAUD, Christel DELPAS, Ito BALAHY, Fanny GERBET, Laurent RICHARD, Christine TROUCHE-VIGUIER.

Absents excusés et non représentés : Néant.

Absent excusé et représenté : Néant.

Secrétaire de séance : Nathalie BARDOU.

Date de la Convocation le 03 septembre 2026 - Date d’Affichage : le 03 septembre 2026

Nombre de Conseillers :	15	Abstentions :	0
Présents :	15	Vote pour :	15
Votants :	15	Vote contre :	0
Quorum :	8		

AUTORISATION DE SIGNATURE D’UN CINQUIEME AVENANT AU BAIL PROFESSIONNEL POUR LA LOCATION D’UNE PIECE A L’USAGE D’INFIRMIERS LIBERAUX A LA MAISON COMMUNALE DES SERVICES

**(REMPLACE LA DELIBERATION N°2026/024/04/23
DU 23 AVRIL 2026 AYANT LE MÊME OBJET)**

Exposé des motifs

La Maison Communale des Services est en activité depuis le 15 janvier 2024 et accueille des professionnels du secteur paramédical.

La mise à disposition d’une des pièces de la maison a débuté en janvier 2024 et s’étend sur une durée de six ans, renouvelable tacitement pour la même durée, soit une occupation totale de plus de douze années, ce qui justifie sur le plan juridique la compétence du Conseil Municipal et non du Maire en la matière.

Considérant que Madame Angélique GERARD n’a pas quitté le cabinet et qu’elle exerce toujours son activité,

Considérant l’arrivée de Monsieur Jean-Charles FREZOULS, venu s’associer aux quatres autres infirmiers déjà en activité;

Considérant la prise en compte de ce changement intervenu depuis le 18 août 2026 ;

Considérant que la collectivité a été informée ultérieurement de la prise de fonction de Monsieur Jean-Charles FREZOULS et du non départ de Madame Angélique GERARD ;

Il convient donc de modifier la précédente délibération afin de régulariser ce changement par un cinquième avenant au contrat de bail professionnel.

Par conséquent, Monsieur le Maire demande à l’Assemblée de bien vouloir l’autoriser à signer le cinquième avenant au contrat du bail professionnel, pour une durée de six années à partir du 15 septembre 2026, reconductible tacitement pour la même durée, entre la Commune de LASGRAÏSSES, représentée par son Maire et dénommé « le Bailleur » et Monsieur William DIMECH, Madame Aurélie VANDAME, Madame Angélique GERARD, Madame Sonia TAGHRI et Monsieur Jean-Charles FREZOULS exerçant les professions d’infirmiers libéraux et dénommés « les Preneurs ».

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Sur le rapport de Monsieur le Maire,

.../...

VU :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.2121-29,
- Les délibérations du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2023, du 11 avril 2024, du 17 octobre 2024, du 10 avril 2025 et du 23 avril 2026 portant sur le même sujet,
- Le projet du cinquième avenant au contrat de bail professionnel annexé.

CONSIDERANT :

- Que la commune de Lasgraisses est propriétaire d'un bâtiment dénommé « Maison Communale des Services » situé à Lasgraisses, « 7, Place du Colonel Louis Dupin »,
- Que l'occupation des locaux sera accordée aux termes d'un bail professionnel d'une durée de six ans, reconductible tacitement pour une même durée, aux conditions définies ci-après,
- Qu'Angélique GERARD exerce toujours son activité au sein du cabinet et que l'arrivée de Jean-Charles FREZOULS sont venus modifier le Bail Professionnel en changeant la dénomination des preneurs ;
- Que cette délibération vient remplacer la délibération n°2026/024/04/23 du 23 avril 2026 ayant le même objet. Car l'avenant au contrat de bail professionnel entre les parties a été révisé par un cinquième avenant au contrat dont le projet est annexé à la présente délibération

APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL :

- 1.- **AUTORISE** l'occupation d'une pièce d'une superficie de 20.07 m² dans le bâtiment dénommé « Maison Communale des Services » situé, 7, Place du Colonel Louis Dupin à Lasgraisses au profit de Monsieur William DIMECH, Madame Aurélie VANDAME, Madame Angélique GERARD, Madame Soria TAGHRI et Monsieur Jean-Charles FREZOULS exerçant les professions d'infirmiers libéraux, pour une durée de six ans, reconductible tacitement pour une même durée,
- 2.- **PRECISE** que cette pièce est mise gratuitement à disposition des preneurs pour une période allant jusqu'au 31/12/2033. Le Bailleur gardera à sa charge les honoraires de gestion des loyers ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à la propriété du Local (CFE et CVAE). Les Preneurs acquitteront tous les impôts, contributions et taxes auxquels ils sont ou seront assujettis personnellement, et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au Bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.
Ils rembourseront également au Bailleur les charges suivantes :

Eau, Electricité, Téléphone, Taxe foncière, Nettoyage des parties communes

- 3.- **PREND ACTE** de la modification du contrat de bail professionnel initial par un cinquième avenant entre Monsieur le Maire, le Bailleur et Monsieur William DIMECH, Madame Aurélie VANDAME, Madame Angélique GERARD, Madame Soria TAGHRI, et Monsieur Jean-Charles FREZOULS, les Preneurs.
- 4.- **AUTORISE** Monsieur le Maire, le Bailleur, à signer le cinquième avenant au contrat de bail Professionnel à intervenir avec Monsieur William DIMECH, Madame Aurélie VANDAME, Madame Angélique GERARD, Madame Soria TAGHRI et Monsieur Jean-Charles FREZOULS, les Preneurs.

Fait à LASGRAISSES, le 10 septembre 2026

Certifié conforme au registre.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter :

de sa transmission en Préfecture le : 11/09/2026

de sa publication / de sa notification le : 11/09/2026

**Le Maire,
Alain ASSIÉ**



**La Secrétaire de Séance,
Nathalie BARDOU**



AVENANT CONTRAT DE BAIL PROFESSIONNEL

Loi n° 85-1290 du 23 décembre 1985

Le 22 décembre 2023, la commune de Lasgraïsses a signé un bail professionnel avec Mr Dimech et Mme Vandame pour l'utilisation à titre gratuit d'un local au sein de la Maison Communal des Services.

À la suite de l'arrivée d'une nouvelle infirmière, Mme Moreno Da Costa, un premier avenant a été établi.

Mme Moreno Da Costa décide de quitter le cabinet d'infirmier et sera remplacé par Mme Camille SAMANI à compter du 16 septembre 2024.

Il convient de faire un 2^{ème} avenant au contrat de bail initial afin d'acter le remplacement de Mme Moreno Da Costa par Mme SAMANI.

Mme SAMANI étant remplacé par Mme GERARD, il convient de faire un 3^{ème} avenant au contrat de bail initial afin d'acter ce changement de praticien.

Suite à l'arrivée de Mme TAGHRI Soria, il convient de faire un 4^{ème} avenant au contrat de bail initial avec une prise d'effet le 1^{er} janvier 2026.

Suite à l'arrivée de Mr Jean Charles FREZOULS comme collaborateur, il convient de faire un 5^{ème} avenant au contrat de bail initial avec prise d'effet au 15 septembre 2026

L'ensemble des clauses du bail initial reste valide. La modification apportée est la prise en compte de Mr FREZOULS comme bailleur, au même titre que Mme TAGHRI, Mme GERARD, Mme Vandame et Mr Dimech à compter du 15 septembre 2026.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Mairie de Lasgraïsses – 12 Place Colonel Louis Dupin 81300 LASGRAISSES

Ci-après dénommé(s) « le Bailleur »

ET

Mr William DIMECH – 7bis rue de la Jonquière 81300 LASGRAISSES
Numéro SIREN : 899 930 002

Mme Aurélie VANDAME – 1 rue de la Jonquière 81300 LASGRAISSES
Numéro SIREN : 919 358 242

Mme Angélique GERARD – 5 impasse de la Saussière 81150 FLORENTIN
Numéro SIREN : 918 233 263

Mme Soria TAGHRI – 7 Place du Colonel Louis Dupin 81300 LASGRAISSES
Numéro SIREN : 941 107 955

Mr Jean Charles FREZOULS – 600 Chemin de Rossignol 81990 PUYGOUZON
Numéro SIREN : 528 968 159

Ci-après dénommé(s) « les Preneurs »

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Le Bailleur loue aux Preneurs Les Locaux ci-après désignés aux conditions prévues par le présent contrat soumis à l'article 57 A inséré dans la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 et à l'article 36 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 pour sa durée, son renouvellement et sa résiliation, au titre Huitième du Code civil ainsi que les présentes dispositions contractuelles.

I. DESIGNATION, EQUIPEMENTS ET DESTINATION DES LOCAUX

A. Désignation :

Par les présentes, le Bailleur donne en location aux Preneurs les lieux désignés ci-après :

1 pièce d'une surface de 20,07 m2 dans le bâtiment de la Maison Communal de Service située au 7 place du Colonel Louis Dupin à Lasgraïsses

Ci-après dénommé(s) « Les Locaux »

Les Preneurs déclarent bien connaître Les Locaux et les avoir vu et visités, et les accepter sans qu'il soit nécessaire de les désigner plus précisément. Les Preneurs déclarent ainsi accepter dans l'état où se trouvent Les Locaux et ses dépendances.

☒ Les Locaux ne font pas partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété

☐ Les Locaux font partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété et se composent du (des) lot(s)n° une copie du règlement de copropriété ayant été communiquée au Preneur.

B. Équipements : Chauffage ; Eau chaude : Collectif

C. Destination des locaux :

Les Locaux sont destinés à un usage professionnel exclusivement.

Les Preneurs déclarent vouloir y exercer l'activité de infirmier

Les Preneurs s'engagent à respecter toutes ses obligations pour pouvoir exercer son activité dans Les Locaux.

II. ÉTAT DES LIEUX - REMISE DES CLÉS

A. État des lieux :

Un état des lieux des Locaux sera réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance des Preneurs par une annexe jointe au présent contrat et établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat.

B. Remise des clés :

Le Bailleur remettra aux Preneurs les clés suivantes (type de clé / nombre...) :

Clé de la porte d'entrée du bâtiment et la clé du local mis à disposition par le présent bail

III. DURÉE

Le présent bail initial est consenti et accepté pour une durée de 6 année entière et consécutive à compter du 01/01/2024

Le bailleur ou les Preneurs pourront notifier à l'autre partie son intention de ne pas renouveler le bail à l'échéancede celui-ci en le lui notifiant au moins 6 mois avant par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception ou par acte extrajudiciaire. De plus, les Preneurs pourront y mettre fin, par anticipation, à tout moment en prévenant le bailleur au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception.

A défaut de congé délivré dans les conditions exposées ci-dessus, à son échéance, le bail est reconduittacitement pour la même durée et dans les conditions prévues aux présentes.

IV. LOYER – TVA – DEPÔT DE GARANTIE

A. Loyer :

Les parties reconnaissent que le présent bail est consenti à titre gratuit en raison des contraintes liées au financement public de l'immeuble (subventions d'investissement) et de la volonté de la Commune de favoriser l'offre de soins de proximité.

A l'expiration de la levée de cette contrainte, soit au 1^{er} janvier 2034, les parties conviennent de se rencontrer pour redéfinir les conditions d'occupation des locaux.

A l'issue de cette période, la Commune se réserve la possibilité de fixer un loyer annuel, déterminé par délibération du Conseil Municipal, en cohérence avec les prix du marché local et l'usage des locaux.

En cas de refus par l'Occupant de signer le bail professionnel aux conditions financières fixées par la Commune à cette échéance, le présent bail prendra fin de plein droit après un préavis de 6 mois, l'Occupant devant alors libérer les lieux de sa personne et de ses biens.

B. Dépôt de garantie :

Les Preneurs ne versent aucun dépôt de garantie.

À l'expiration du bail, les Preneurs s'engagent à effectuer à leurs frais toutes réparations et travaux nécessaire à la remise en état des lieux.

V. RÉVISION DU LOYER

A l'issue de la période de mise à disposition gratuite (10 ans) et comme il est souligné à l'article IV du présent bail, un montant de loyer sera acté. Par la suite, celui-ci sera révisé par indexation automatique en fonction de la variation de l'Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Insee. La révision interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail, sans autre formalité. L'indice de base à prendre en compte sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.

VI. IMPÔTS, TAXES ET CHARGES

Le Bailleur gardera à sa charge les honoraires de gestion des loyers ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à la propriété du Local (CFE et CVAE).

Les Preneurs acquitteront tous les impôts, contributions et taxes auxquels ils sont ou seront assujettis personnellement, et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au Bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Ils rembourseront également au Bailleur les charges suivantes :

Eau, Electricité, Téléphone, Taxe foncière, Nettoyage des parties communes

--

VII. PROVISIONS POUR CHARGES ET RÉGULARISATION

Les Preneurs rembourseront au Bailleur toutes les charges, quelle qu'en soit leur nature, y compris les frais d'entretien et/ou de réparation des parties communes afférentes tant aux Locaux qu'à l'immeuble dans lequel il se trouve. Les Preneurs ne seront toutefois pas tenus de rembourser les charges afférentes à l'assurance de l'immeuble, aux honoraires de gestion, aux travaux relevant de la vétusté, aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et des frais de ravalement.

À ce titre, le Preneur versera, à chaque terme de loyer, en sus du loyer, une provision pour charges égale à :

_____ euros

Une régularisation des charges sera faite à chaque fin d'exercice et le montant des provisions sera réactualisé, chaque année, en fonction des dépenses réellement engagées.

VIII. CAUTION(S) SOLIDAIRE(S)

Le présent contrat n'est garanti par aucun cautionnement.

IX. ÉTAT DES BIENS LOUÉS

Les Preneurs prendront les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Ils ne pourront exiger du Bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil. Ils feront leurs affaires personnelles et exclusive de tout travaux d'installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures. Les Preneurs, qui s'y obligent, s'engagent en ce cas à en supporter seul toutes les conséquences à ne prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du Bailleur, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

X. ENTRETIEN – TRAVAUX – RÉPARATIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions suivantes que les Preneurs s'obligent à fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

A. Entretien, travaux et réparations à la charge du Bailleur :

Le Bailleur conservera exclusivement sa charge des grosses réparations nécessaires au « clos et couvert », telles que définies par l'article 606 du Code civil ainsi que les frais de ravalement, les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations.

B. Entretien, travaux, réparations à la charge du Preneur :

Pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, le Preneur devra entretenir le Local en bon état d'entretien et de réparations quelles qu'en soient l'importance, à l'exclusion de celles que le Bailleur conserve à sa charge.

Le Preneur souffrira pendant toute la durée du présent bail l'exécution dans le Local ou dans l'immeuble dont il dépend tous travaux de reconstruction ou de réparation jugés nécessaires par le Bailleur. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni diminution de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt-et-un jour, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil.

Il ne pourra rien faire ou laisser faire qui soit de nature à détériorer Les Locaux. Pour cela, il devra prévenir le Bailleur, sans délai, par lettre recommandée avec avis de réception, de toutes dégradations qui surviendraient dans Les Locaux et qui rendraient nécessaire l'intervention du Bailleur pour la réalisation de travaux lui incombant, sous peine d'en être personnellement tenu responsable et de devoir en assumer la réparation.

Il aura à sa charge tous les éventuels travaux rendus nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures quels qu'en soient la nature.

--

Le Preneur s'engage à effectuer dans Les Locaux les travaux de mises aux normes qui lui seraient prescrits par les autorités administratives, sans pour autant pouvoir prétendre à une quelconque indemnité à l'expiration du présent bail. En cas de défaut d'entretien, de non-exécution de travaux, de dégradations de son fait, du fait de son personnel ou de ses clients, le Preneur en supportera les réparations, et ce, y compris si elles sont visées à l'article 606 du Code civil et qui en se-raient rendues nécessaires. Si cela est rendu nécessaire par la réalisation de travaux devant être réalisés par le Bailleur, Il auras charge la dépose et la réinstallation d'enseignes et autres équipements. À l'expiration du bail, le Preneur rendra Les Locaux en bon état de réparation et d'entretien.

C. Aménagement des Locaux par le Preneur :

Le Preneur n'effectuera aucuns travaux de transformation ou de changement de destination du Local sans avoir obtenu au préalable l'accord écrit du Bailleur. Le Preneur devra déposer à ses frais tout aménagement qu'il aurait réalisé et dont la dépose serait nécessaire par des réparations.

En cas d'accord du Bailleur, le Preneur devra effectuer les travaux sous sa seule responsabilité. Si cela semble nécessaire au Bailleur, les travaux devront être réalisés sous la surveillance d'un architecte ou d'un technicien habilité dont les honoraires resteront à la charge du Preneur, qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage lorsque la nature des travaux l'exige.

Le Preneur aura le droit, dans le respect des lois en vigueur et du règlement de copropriété s'il existe et/ou du cahier des charges du lotissement, d'installer à ses frais, dans le respect de l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure représentant sa dénomination et sa fonction. Il s'engage à s'acquitter de toute taxe pouvant être due dans le cadre de ces aménagements.

Lors de la restitution des biens, le Preneur devra remettre en parfait état la façade commerciale afin de faire disparaître toute trace des installations des supports publicitaires.

D'une manière générale, toutes les constructions, tous les travaux, les aménagements et les embellissements qui seraient faits par le Preneur resteront en fin de bail la propriété du Bailleur sans que le Preneur ne puisse demander d'indemnité. Le Bailleur pourra s'il le souhaite demander la remise des Locaux dans l'état initial où l'a trouvé le Preneur au début du présent bail.

D. Autres conditions

Le Preneur s'engage à :

- Jouir des Locaux conformément à leur destination et « raisonnablement »,
- S'il y a lieu, respecter le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir eu connaissance,
- Tenir constamment garni Les Locaux de matériel et mobiliers lui appartenant en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer, des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail,
- Ne rien faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux voisins,
- N'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs,
- Satisfaire à toutes les charges de balayage, d'éclairage, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et à toutes les charges dont les locataires sont ordinairement tenus.

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son mandataire, ou toute personne autorisée par lui, entrer dans Les Locaux, pour s'assurer de son bon état au moins deux fois par an. En cas de mise en vente ou lors des six derniers mois du bail en cas de congédiement, le Preneur devra laisser visiter les biens loués de dix heures à dix-huit heures les jours ouvrables.

XI. ASSURANCES

Le Preneur aura l'obligation de s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, et s'il y a lieu contre les risques locatifs spécifiques à son activité, pendant toute la durée du présent bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

La police d'assurance devra couvrir la reconstruction de l'immeuble du Bailleur, tous les aménagements apportés par le Preneur aux Locaux, le mobilier, les marchandises lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs éventuels et en particulier les pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle du fonds de commerce, les recours des voisins et également sa responsabilité civile envers tous tiers.

Le Preneur devra, le cas échéant, prendre à sa charge toutes les surcharges liées à son activité ou aux produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du Bailleur et/ou des autres locataires et voisins. La police

d'assurance devra comporter une renonciation par la compagnie à tous recours contre le Bailleur, ses mandataires ainsi que leurs assureurs, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le Preneur devra s'acquitter exactement des primes ou cotisations d'assurance et devra justifier de cette assurance et de l'acquit des primes et cotisations au Bailleur sur simple demande de celui-ci. Le Preneur devra déclarer tout sinistre qui surviendrait aux Locaux, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmer cette déclaration au Bailleur dans les 2 jours suivants, le tout par lettre recommandée avec accusé de réception.

XII. RESPONSABILITES ET RECOURS

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, ses mandataires, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans Les Locaux. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance,
- en cas d'irrégularités et/ou de dysfonctionnements des services de téléphonie, d'électricité, d'eau, de gaz, d'ascenseur, de climatisation, et de manière plus générale des services collectifs et autres équipements communs de l'immeuble ou propres aux Locaux,
- en cas de suppression ou modification des prestations communes,
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble et de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code civil,
- en cas d'accidents survenant dans les Locaux ou du fait des Locaux, quelle qu'en soit l'origine. Il prendra ainsi à sa charge en-tière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché pour cela.

De plus, le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux Locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du dit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

XIII. SOUS LOCATION ET CESSIION DE DROIT AU BAIL

Toute sous-location, totale ou partielle, toute mise à disposition des Locaux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, et ce même à titre gratuit et temporaire, sont interdites. Cependant, le Preneur pourra sous-louer, tout ou parties des Locaux, à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, à la condition d'obtenir préalablement et par écrit l'agrément du Bailleur. En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception qu'il devra avoir reçue au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location il sera passé outre.

Le projet d'acte devra être signifié au Bailleur en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé. Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

Il est précisé toutefois que dans la commune intention des parties la présente location est indivisible. En conséquence, en cas de sous-location partielle, les sous-locataires ne pourront acquérir aucun droit direct à renouvellement à l'encontre du Bailleur.

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'avec l'agrément préalable et écrit du Bailleur. Le Bailleur devra pour cela être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier. La convocation devra être reçue par le Bailleur au moins quinze jours avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur du projet d'acte de cession.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé sans sa présence. Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

--

XIV. NON-CONCURRENCE

Le présent bail ne comporte pas de clause de non-concurrence.

XV. SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

En cas de décès du Preneur, ou de l'un deux s'ils sont plusieurs, pendant la durée du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers ou ayant droits du Preneur, et, le cas échéant, entre ces mêmes héritiers et le ou les survivants des preneurs, pour le paiement des loyers et l'exécution des toutes les conditions du présent bail.

XVI. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut du paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule condition du présent bail, sans aucune formalité judiciaire et un mois après un simple commandement de payer rappelant la présente clause résolutoire et resté sans effet durant ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, et l'expulsion du Preneur pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles, passé le délai sus-indiqué.

XVII. FIN DU BAIL PAR CAS FORTUIT

En cas de force majeure, si l'immeuble abritant les Locaux vient à périr, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que le Preneur puisse prétendre à quelque indemnité de la part du Bailleur.

XVIII. FRAIS ET HONORAIRES

Le présent bail ne fait pas l'objet d'un enregistrement

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relativement aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

XIX. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, le Bailleur élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes. En cas de déménagement, il s'engage à communiquer au Preneur sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais. Le Preneur déclare élit domicile à l'adresse des Locaux.

XX ANNEXES

Le présent bail comprend les annexes suivantes :

☒ *État des lieux*

☐ *Règlement de copropriété*

☐ *Règlement intérieur*

☐ *Plan du Local*

☐ *Récapitulatif des travaux effectués par le Bailleur au cours des 3 années précédentes*

☐ *État des risques naturels et technologiques et autres diagnostics techniques*

☐ *Annexe environnementale (obligatoire pour les surfaces supérieures à 2000 m²)*

☐ *Récapitulatif des sinistres ayant donné lieu à indemnisation à la suite de catastrophe naturelle ou technologique*

☐ *Autres annexes :*

Le 10/10/2024 à 14h00 en exemplaires originaux.

Signature du Bailleur

Signature du Preneur

Vu et annexé à la délibération du 10 septembre 2026
N° 2026/036/09/10

Le Maire,
Alain ASSIÉ

