

## PROJET BAIL PROFESSIONNEL

### LOCAUX ADMINISTRATIFS

#### **ENTRE LES SOUSSIGNES**

La commune de VAYRAC, sise Place du 11 novembre 46110 VAYRAC, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Loïc LAVERGNE-AZARD dûment habilité par délibération du .....,  
ci-après dénommée la Commune d'une part,

**et**

Le syndicat mixte de la Dordogne Moyenne et de la Cère Aval (SMDMCA), représenté par son Président en exercice, Monsieur Francis AYROLES dûment habilité par délibération du .....,  
ci-après dénommé le syndicat d'autre part,

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

##### **Préambule :**

Le syndicat a établi son siège administratif au 134 avenue Charles de Verninac 46110 VAYRAC par arrêté DCL/2022/107.

Actuellement, les locaux administratifs sont à Château Neuf 46600 CREYSSE ; mais face à l'augmentation du nombre d'agents et au périmètre d'intervention dudit syndicat, il est proposé d'intégrer des locaux à l'adresse visée ci-dessus à VAYRAC, appartenant à la Commune de VAYRAC qui se charge des travaux de réfection et de mise aux normes

##### **Article 1 - Désignation des locaux.**

Le présent bail concerne : au rez-de-chaussée les locaux de l'ancienne trésorerie et à l'étage un logement locatif

Situé 134 avenue Charles de Verninac 46110 VAYRAC

Composition :

- extérieur : 1 jardinet ;
- au rez-de-chaussée = 3 bureaux, 1 salle d'archives, 1 salle de rangement, 1 vestiaire, 1 wc et 1 vestibule pour l'accès au premier étage ;
- à l'étage = 3 bureaux, 1 salle de réunion, 1 cuisine, 1 wc, 1 salle de bains, 1 cellier et 1 palier pour accès étage

le tout d'une surface au sol de 177 m<sup>2</sup>.

##### **Article 2 - Etat des lieux.**

Le syndicat prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance ; un état des lieux contradictoire sera dressé en même temps que la remise des clefs et joint en annexe.

Le syndicat devra les tenir ainsi pendant toute la durée de cette location et les rendre en bon état.

##### **Article 3 - Destination des locaux.**

Les locaux seront utilisés par le syndicat à usage exclusivement professionnel.

Il est à ce sujet expressément convenu que tout changement à cette destination, qui ne serait pas autorisé par la commune, entraînerait la résiliation immédiate de ce bail.

##### **Article 4 – Durée.**

Conformément à l'article 57 A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié, le présent contrat est conclu pour une durée de 6 ans à compter du xx/xx/2023.

A l'issue de cette période, le bail est reconduit tacitement pour une durée identique de 6 ans, sauf congé délivré par l'une ou l'autre des parties :

- A l'initiative de la commune : si elle ne souhaite pas poursuivre le contrat de bail, elle devra donner congé au syndicat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, au plus tard six mois avant l'expiration du bail initial ou de la période de reconduction en cours.
- A l'initiative du syndicat : il pourra, à tout moment du bail, notifier à la commune, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de 6 mois.

### **Article 5 – Loyer et révision.**

Le loyer mensuel est fixé à 850,00 euros à terme échu.

Le loyer sera révisé automatiquement tous les ans, à la date anniversaire du présent bail, en fonction de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires publié par l'INSEE.

L'indice pris pour référence est celui du ... trimestre de l'année ..... soit une valeur de ..... (*à compléter avec le dernier indice connu à la date fixée pour le départ de la location*)

### **Article 6 – Charges.**

Le syndicat remboursera à la commune toutes les sommes afférentes au fonctionnement des locaux sur production d'état détaillé (eau / assainissement/ taxe ordures ménagères)

### **Article 7 – Conditions générales.**

7-a/ La commune s'engage à :

- remettre au syndicat des locaux décents en bon état d'usage et de réparation, ainsi que des équipements en bon état de fonctionnement ;
- assurer au syndicat la jouissance paisible des lieux loués et à le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

7-b/ Le syndicat s'engage à :

- respecter la destination des locaux loués ;
- payer le loyer et les charges aux termes convenus ;
- ne pas céder ou sous-louer les locaux loués ;
- ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord préalable et écrit de la commune ;
- laisser exécuter les travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux ;
- répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du bail sauf en cas de force majeure, faute de la commune ou du fait d'un tiers étranger et non autorisé à pénétrer dans les locaux ;
- prendre à sa charge l'entretien courant des locaux et de ses équipements et réaliser les menues réparations. Se référer au décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives ;
- assurer contre les risques responsabilité civile, d'incendie, d'explosion, de vol, de foudre, de bris de glace et de dégâts des eaux et contre tout risque locatif et les recours des voisins et des tiers résultant de son activité ou de sa qualité auprès d'une compagnie d'assurance notoirement connue et solvable ; le syndicat devra chaque année, sur demande de la commune, fournir une attestation de cette assurance.



### **Article 8 – Visite des lieux.**

Le syndicat devra laisser les représentants de la commune, ses agents et ses entrepreneurs pénétrer dans les locaux pour visiter, réparer et entretenir les biens. La commune devra aviser au moins 48 heures avant chaque venue.

### **Article 9 – Clauses résolutoires.**

Le bail sera résilié de plein droit en cas de :

- défaut de paiement du loyer et/ou des charges récupérables ;
- défaut d'assurances ;
- troubles du voisinage.

### **Article 10 – Modification contrat.**

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution du présent bail, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'avenant.

### **Article 11 – Election de domicile.**

Pour l'exécution du présent contrat et notamment pour la signification de tous actes de poursuites, les parties font élection de domicile :

- pour la commune : Place du 11 novembre 46110 VAYRAC
- pour le syndicat : 134, avenue Charles de Verninac 46110 VAYRAC

Le présent bail est établi en deux exemplaires avec ses annexes.

Annexe 1 : Plans

Annexe 2 : état des lieux d'entrées

A VAYRAC, le

Pour la Commune,  
son Maire,

Loïc LAVERGNE-AZARD

Pour le Syndicat,  
son Président,

Francis AYROLES