



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N° 2025-12-53
COMITE SYNDICAL DU 09 DECEMBRE 2025**

**BAIL PRECAIRE D'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
A L'ASSOCIATION CASTILAB**

L'an deux mille vingt-cinq, le neuf décembre à 18h10, le Comité Syndical de l'USTOM du Castillonnais et du Réolais dûment convoqué, en session ordinaire de ses séances, après convocation légale, à la salle Serge Duru de Sauveterre de Guyenne, sous la présidence de MICHEL Fabrice, Président.

Date de la convocation : 02 décembre 2025

Délégués en exercice : 39 **Délégués présents à l'ouverture de la séance :** 22 **Pouvoirs :** 4

Agents USTOM présents :

Hunald BERNIS, Directeur Général des Services, Laury LAVILLE, DST, Fatima BOUZEHRA, Elisabeth ROBERT, Responsable des Ressources Humaines, Jennifer NARDI, Animatrice de prévention des déchets et OESTEREICH Sabine, Assistante de Direction.

Présents :

Communauté de communes de Castillon-Pujols : BOURDIER Christian, FAURE Charles, LAVIGNAC Marie-Claude, DUCOUSSO Jean-Claude / **Communauté de communes de l'Entre Deux Mers :** BRIS Daniel, CAZADE Pascal (pouvoir de MOTHEs Christophe), CHARENTON Michel / **Communauté de communes du Grand St Emilionnais :** MICHEL Fabrice / **Communauté de communes de Montaigne Montravel :** BOUTY Gilbert, CHAUMARD Jean-Pierre (pouvoir de ALFONSO CHARIOL Agnès), REY Jean-Louis / **Communauté de communes du Pays Foyen :** BOUDENS David, GROSSIAS Mireille (pouvoir de ROBERT Pierre), LACHAIZE Yolande, MAS François (pouvoir de MARGOUILLÉ Michel) / **Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde :** CHAMPAGNE Marie-Claude, LABARBE Anne-Marie, MERCIER Bastien, LAMARCHE Alexandre, MALANDIT-SALLAUD Christian, MASCOTTO Jean-Louis, MONGET Jean-Louis.

Absents ayant donné pouvoir :

Communauté de communes de l'Entre Deux Mers : MOTHEs Christophe, (donné pouvoir à CAZADE Pascal) / **Communauté de communes du Grand St Emilionnais :** ALFONSO CHARIOL Agnès (donné pouvoir à CHAUMARD Jean Pierre) / **Communauté de communes du Pays Foyen :** MARGOUILLÉ Michel (donné pouvoir à MAS François), ROBERT Pierre (donné pouvoir à GROSSIAS Mireille).

Absents excusés :

Communauté de communes de l'Entre Deux Mers : MALAMBIC Benjamin / **Communauté de communes du Pays Foyen :** CELESTE Patricia / **Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde :** ARDOUIN Eliam / **Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde :** MARTY Bruno,

Absents non excusés :

Communauté de communes de Castillon-Pujols : BREILLAT Jacques, DUVAL Viviane, ANGELY Jacques, QUEBEC Christophe / **Communauté de communes du Grand St Emilionnais :** GUIMBERTEAU Yannick / **Communauté de communes de Montaigne Montravel :** BOIDÉ Thierry, MARTY Sylvain / **Communauté de communes du Pays Foyen :** PLAT Tristan, ROUBINEAU Jean-Pierre.

Le quorum est atteint (22 présents + 4 pouvoirs), le Comité Syndical peut délibérer valablement.

BAIL PRECAIRE D'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
A L'ASSOCIATION CASTILAB

Le Comité Syndical du Castillonnais et du réolais, sur rapport de Monsieur le Président,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22 du CGCT,

Vu les difficultés de la filière textile,

Vu le désir de l'association Castilab de répondre partiellement à cette problématique en mettant en place une activité de tri et de découpage de chiffons d'essuyage,

Considérant le besoin de local de l'association Castilab pour l'implantation de cette activité,

Considérant la demande de mise à disposition d'un espace au sein de la recyclerie de Pessac sur Dordogne,

Le Président propose de signer un bail d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, présenté au Comité Syndical du 09 décembre 2025, avec comme opérateur principal l'association Castilab pour l'exploitation de l'activité d'une durée prévisionnelle de 3 mois, à compter de la date d'entrée en vigueur du présent bail. La mise à disposition se poursuivra par tacite reconduction, pour des périodes successives de trois mois sans excéder trois ans

Après en avoir délibéré,

Le Comité Syndical à l'unanimité,

- **AUTORISE** le Président à signer le bail précaire ci-annexé avec l'association CASTILAB sous réserve du contrôle de l'installation des machines électriques par un organisme agréé types APAVE.

Le Président,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette décision,
- Informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,

Au registre sont les signatures.

Certifiée exécutoire par réception
Sous Préfecture le :

Par publication ou notification le :

Le Président,

Fabrice MICHEL



réf : A 2025 01200 / FL/LB

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

Le ---

Maître Franck LACAPE notaire associé membre de la Société d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée "ETUDES ALIÉNOR" titulaire d'Offices Notariaux à SAINT-EMILION (Gironde), 919 route de la Gare, CRPCEN 33110, et à LIBOURNE (Gironde) 51 avenue de l'Europe Jean Monnet, CRPCEN 33169, soussigné

Ont reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

CONTRAT DE BAIL

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Bailleur

"UNION DES SYNDICATS POUR LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES (USTOM) DU CASTILLONNAIS ET DU REOLAIS", dont le siège social est à PESSAC SUR DORDOGNE (33890), 3 lieudit PIECE DE L'EGLISE.

Identifié sous le numéro SIREN 253 303 499, non immatriculé au RCS.

**Ladite Société ci-après désignée "LE BAILLEUR"
D'UNE PART**

2) Locataire

"CASTILAB", Association formée sous le régime de la loi du 1er juillet 1901 et des textes subséquents, aux termes de ses statuts établis sous seing privé en date du 02 août 2017 ayant son siège social à CASTILLON LA BATAILLE (33350), 5 esplanade Marcel Jouanno.

Identifiée sous le numéro unique d'identification 853 635 696, non immatriculé au RCS.

**Ci-après dénommée "LE LOCATAIRE" ou "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART**

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le bailleur :

- L'"UNION DES SYNDICATS POUR LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES (USTOM) DU CASTILLONNAIS ET DU REOLAIS" est représentée par M---, ---PROFESSION, demeurant à ---, ici

présent, agissant en qualité de ---, et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date à ---, du ---, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

En ce qui concerne le preneur :

- L'association "CASTILAB" est représentée par M---, ---PROFESSION, demeurant à ---, ici présent, agissant en qualité de ---, en vertu d'une délibération en date à ---, du ---, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT CIVIL - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

OBJET DU CONTRAT

Le bailleur loue au locataire, qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION

PESSAC SUR DORDOGNE (Gironde)

Sur la commune de PESSAC SUR DORDOGNE (33890), lieudit "Pièce de l'Eglise", Un local comprenant *****

A prendre dans un immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AC	6	Pièce de l'Eglise	54 a 95 ca
Contenance totale				54 a 95 ca

Sont demeurés ci-annexés :

- Un plan cadastral
- Un plan Géoportail
- Un plan matérialisant le local objet des présentes

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du locataire qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Le tout, dénommé dans l'acte, "l'immeuble loué".

Le locataire déclare l'avoir préalablement visité en vue de la présente location, et en connaître parfaitement l'état actuel.

Etant précisé, en outre, que toute différence entre les contenances, surfaces ou volumes mentionnés dans l'acte et ceux réels ne donneront lieu à aucune modulation du loyer.

REGIME JURIDIQUE

Le présent contrat de bail d'immeuble soumis aux seules clauses et conditions du présent acte et aux dispositions non contraires des articles 1714 à 1762 du Code civil, aucun statut spécial relatif au contrat de bail n'étant applicable, ainsi que les parties aux présentes le reconnaissent.

ETAT DES LIEUX - REMISE DES CLES

Etat des lieux - Un **état des lieux** sera établi contradictoirement entre les parties lors de la remise **des clés** par le bailleur au locataire.

Bailleur et locataire conviennent qu'en cas de carence de l'un d'eux ou de désaccord entre eux, l'**état des lieux** sera établi par acte d'huissier de justice / de commissaire de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie ayant été dûment appelée.

Le locataire reconnaît avoir été **informé des** dispositions de l'article 1731 du Code civil stipulant que s'il n'a pas été fait d'**état des lieux**, le preneur est présumé les avoir reçus en bon **état** de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Compte tenu de la date à laquelle ce document sera dressé, l'**état des éléments de chauffage** ne pourra pas être constaté. Aussi, au cours du premier mois de la période de chauffe, le locataire pourra demander que cet **état des lieux** soit complété en ce qui concerne l'**état des éléments de chauffage**.

Un autre **état des lieux** sera établi, contradictoirement entre les parties ou par acte d'huissier de justice / de commissaire de justice, lors de l'expiration de la location

Remise des clés - -Le bailleur s'engage à remettre les clés au locataire au plus tard le jour fixé pour la date d'effet du présent bail.

Leur acceptation par le locataire ne déchargera pas le bailleur de son obligation de délivrer les **lieux** conformes à la destination ci-dessus prévue ni **des réparations** alors à sa charge suivant ce qui est ci-après convenu à leur sujet.

De son côté, le locataire s'engage à les restituer au bailleur le jour de l'expiration de la location, après libération totale **des lieux**. Leur acceptation par le

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 033-253303499-20251209-D20251253-DE

baillleur ne vaudra pas décharge au locataire **des** réparations à sa charge qu'il reste à effectuer ni **des** sommes dont il pourrait être débiteur.

Afin de faciliter la reddition définitive **des** comptes entre eux, le locataire s'engage **dès** à présent à communiquer au bailleur l'adresse à laquelle il pourra les lui faire parvenir lorsqu'ils seront établis.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois (3) mois, prenant effet le 1^{ER} janvier 2026. Cette date est la "date d'effet" du bail au sens du présent contrat.

A la date d'expiration ci-dessus prévue, la location se poursuivra par tacite reconduction, pour des périodes successives de trois mois sans excéder trois ans , à défaut de volonté contraire manifestée par l'une ou l'autre **des** parties suivant le délai et les règles prévus ci-après pour donner congé. Le locataire devra alors quitter les lieux, en les laissant libres de toute occupation.

RESILIATION ANTICIPEE

Aucune des parties ne peut mettre fin par anticipation au présent contrat de location.

Toutefois l'une des parties ou ses héritiers peut résilier le bail par anticipation, en donnant congé dans les formes et délais ci-dessous indiqués. Ce congé doit être justifié par un motif légitime et sérieux.

CONGES

Tout congé en vue de mettre fin à la location devra être adressé par son auteur à la partie destinataire au moins quinze (15) jours à l'avance.

Le délai de quinze (15) jours ci-dessus prévu constitue le délai de préavis. Pendant toute sa durée, le locataire sera redevable du loyer et de ses accessoires ci-après stipulés, que le congé émane de sa part ou de celle du bailleur, sauf si, en accord avec ce dernier, l'immeuble ci-dessus est reloué avant son expiration.

Pour sa validité, le congé devra revêtir la forme soit d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit d'un acte d'huissier de justice/de commissaire de justice.

De convention expresse entre les soussignés, le délai de préavis commencera à courir le lendemain du jour soit de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit de l'acte d'huissier de justice/de commissaire de justice.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du bien loué.

LOYER

Montant du loyer - La présente location est conclue moyennant un loyer mensuel de TROIS CENTS EUROS (300,00 €), hors charges et taxes.

Il sera payable d'avance au plus tard le cinq (05) de chaque mois.

Le paiement du premier terme a lieu ce jour, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Le bailleur le reconnaît et en donne quittance au locataire.

Indexation du loyer - Le montant du loyer ci-dessus ne subira aucune variation au cours du bail, bailleur et locataire ayant convenu de ne pas l'indexer.

Remboursement des charges - Bailleur et locataire conviennent que le montant du loyer s'entend hors charges.

Les parties conviennent qu'à titre d'accessoire du loyer, le locataire paiera au bailleur, lors du paiement de chaque terme de loyer, une somme forfaitaire de CENT EUROS (100,00 €) hors taxes en représentation **des charges, et notamment des charges d'électricité.**

Les parties conviennent qu'il n'y aura aucune régularisation annuelle au titre des charges. La somme versée étant forfaitaire.

PAIEMENT DU LOYER

Lieu de paiement - Tous paiements auront lieu entre les mains du bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en son domicile ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du bailleur notifiée au locataire un mois avant l'échéance.

Le bailleur pourra demander au locataire mais sans pouvoir l'exiger, que les paiements s'effectuent par prélèvement automatique sur son compte bancaire. Le locataire pourra surseoir à ce prélèvement quand bon lui semblera, à charge pour lui de prévenir le bailleur au moins un mois à l'avance.

Quittance et reçu - Conformément à l'article 11 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977, à la demande du locataire, le bailleur sera tenu de lui délivrer quittance ou reçu de toute somme versée. Cette délivrance devra être faite gratuitement. Le bailleur ne pourra pas demander au locataire le remboursement des frais des avis d'échéance et des quittances ou reçus.

Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur devra lui en délivrer un reçu.

La quittance ou le reçu devra porter le détail des sommes versées par le locataire, distinguant le loyer et les charges, éventuellement suivant l'imputation que le locataire a déclarée donner au paiement effectué.

Privilège du bailleur - Pour garantir le paiement de toutes les sommes dues en exécution d'un bail ou de l'occupation d'un immeuble et l'exécution des conditions du bail, le bailleur profitera du privilège prévu à l'article 2332 du Code civil dans sa rédaction issue de l'ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie des présentes, le locataire verse au bailleur, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de EUROS (--- €), représentant --- mois de loyer, à

titre de dépôt de garantie.

Cette somme variera dans la même proportion que le loyer pour être toujours égale à --- mois de celui-ci.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêt, sera remboursée au locataire, en fin de location, après déménagement et remise des clés, déduction faite sur justification de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le locataire à quelque titre que ce soit.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente location, qui n'est soumise à aucun régime particulier concernant le louage d'immeuble, est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le bailleur et le locataire s'obligent, chacun en ce qui le concerne, à exécuter et accomplir :

Destination de l'immeuble loué - L'immeuble loué est destiné à : l'activité de tri et de découpe de chiffons d'essuyage .

Il ne pourra être affecté à un autre usage, que ce soit par le locataire lui-même ou par toute autre personne.

Jouissance - Le locataire devra jouir de l'immeuble loué raisonnablement.

Il devra veiller à ce que la tranquillité et la propreté de l'immeuble loué ne soient troublées, en aucune manière, par son fait ou celui des membres de sa famille ou de personnes à son service.

Il ne pourra rien déposer sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques qui puisse présenter un danger ou occasionner une gêne quelconque.

Il ne devra rien faire qui puisse nuire à l'esthétique de l'immeuble loué.

Usages - Le locataire devra se conformer aux usages locaux applicables dans la commune où se situe l'immeuble loué.

Règlements - Il devra également respecter tout règlement particulier concernant l'immeuble loué (règlement intérieur, cahier des charges de lotissement, règlement de copropriété, etc.).

Etat de l'immeuble - Le locataire prendra l'immeuble loué dans l'état dans lequel il se trouvera au moment de son entrée en jouissance, consigné dans un état des lieux établi contradictoirement entre le bailleur et le locataire ou par acte d'huissier de justice/de commissaire de justice.

Le locataire, qui déclare parfaitement connaître l'état de l'immeuble loué, ne pourra exiger lors de sa prise de possession, aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires ou travaux quelconques.

Le locataire doit se conformer aux usages locaux applicables dans la commune où se situe l'immeuble loué.

Il doit également respecter tout règlement particulier concernant celui-ci.

Entretien à la charge du locataire - Le locataire devra entretenir l'immeuble loué, pendant toute la durée de la location, et le rendre à la fin de celle-ci, en bon état de réparations locatives et d'entretien lui incombant, c'est-à-dire les travaux d'entretien courant et les menues réparations, y compris le remplacement d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal de l'immeuble loué et de ses équipements.

Il devra entretenir en bon état d'utilisation, de marche et de fonctionnement tous les matériels et aménagements faisant partie de l'immeuble loué, notamment les canalisations intérieures, les robinets d'eau, le système de chasse d'eau et celui d'évacuation des eaux usées, ainsi que les canalisations et appareillages électriques ou de gaz.

Il sera tenu de remplacer à l'identique tout élément dont la détérioration dépasserait l'usure normale.

Il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations. En cas d'inobservation, il aura à sa charge les réparations et tous les autres frais pouvant en découler.

Il devra faire entretenir régulièrement, et au moins une fois par an, tous les appareillages et installations diverses pouvant exister dans l'immeuble loué.

Il devra entretenir et maintenir en bon état de fonctionnement le ou les détecteurs de fumée.

Entretien à la charge du bailleur - De son côté, le bailleur sera tenu d'entretenir l'immeuble loué en état de servir à l'usage prévu ci-dessus. Il devra y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

Cependant, il est rappelé que tous les travaux nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante ou à venir sont à la charge du bailleur.

Le locataire s'engage à prévenir immédiatement le bailleur de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge de celui-ci. En cas de manquement à cette obligation, il ne pourra pas demander au bailleur une indemnité à raison de ces dégradations. Il sera en outre responsable envers lui de l'aggravation du dommage occasionnée par son silence ou son retard.

Dégradations - Le locataire répondra des dégradations survenues à l'immeuble loué de son fait ou du fait de personnes de sa famille ou à son service.

Travaux par le locataire - Le locataire pourra réaliser des travaux d'aménagements ne constituant pas une transformation de l'immeuble loué ni susceptibles d'entraîner des dégradations irréversibles.

Il ne pourra faire aucuns travaux affectant la structure de l'immeuble loué, comme des percements de murs ou des changements de distribution, sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

Les travaux autorisés auront lieu sous la surveillance du bailleur ou de tout homme de l'art choisi par lui.

Dans le cas où le locataire effectuerait dans l'immeuble loué des travaux mettant en péril le bon fonctionnement des équipements le garnissant ou la sécurité, le bailleur pourra exiger, aux frais du locataire, la remise en l'état immédiate de l'immeuble loué.

Travaux par le bailleur - Le bailleur pourra effectuer dans l'immeuble loué des travaux d'amélioration et ceux nécessaires à son maintien en état et à son entretien normal. Le locataire devra souffrir l'exécution de ces travaux, sans pouvoir demander une indemnité ou une diminution du loyer, même si leur durée excède quarante jours.

Embellissements - Le locataire devra laisser, à la fin de la location, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir demander aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura pu faire, dans le respect de la clause ci-dessus. Cependant le bailleur se réserve la faculté de demander le rétablissement de l'immeuble loué dans son état primitif, aux frais du locataire.

Visite des lieux - Le locataire devra laisser le bailleur ou son représentant visiter l'immeuble loué chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble loué.

Impôts - Le locataire devra acquitter exactement tous les impôts, taxes, contributions ou redevances lui incombant et dont le bailleur pourrait être rendu responsable à un titre quelconque.

Charges de ville et de police - Le locataire devra satisfaire et supporter les frais afférents à toutes les charges de ville, de police et de voirie afférentes à l'immeuble loué et à la destination ci-dessus prévue, et incombant à tout locataire de manière que le bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

Ravalement - Le recrépissage ou le ravalement de l'immeuble loué incombera au locataire. Cependant, le ravalement incombera au bailleur lorsqu'il comportera une reprise de l'étanchéité ou lorsqu'il sera imposé par l'administration.

Antenne collective - Réseau câblé - Le locataire devra se brancher sur toute antenne collective ou réseau câblé existant dans l'immeuble loué. Il supportera les frais de branchement et de prestation d'entretien.

Mise en vente. Relocation - En cas de mise en vente de l'immeuble loué, de relocation à la suite d'un congé donné ou reçu, ou le cas échéant, à l'expiration du bail, le locataire devra souffrir l'apposition de panneaux sur l'immeuble loué.

Il devra également laisser visiter l'immeuble loué par des amateurs éventuels, accompagnés par le bailleur ou son représentant.

Garnissement - L'immeuble loué devra être garni de meubles et objets mobiliers appartenant personnellement au locataire, en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer, des charges accessoires et de l'exécution de toutes les obligations résultant pour lui du présent bail.

Assurances - Le locataire devra faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, les meubles meublants et autres objets mobiliers garnissant l'immeuble loué, et tous les aménagements qu'il aura apportés à

l'immeuble loué, y compris ceux réalisés avec l'accord du bailleur.

Il devra également s'assurer contre les risques locatifs et le recours des voisins.

Il devra justifier au bailleur de la souscription d'une telle assurance et du paiement des primes. Il devra également déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer en même temps le bailleur de tout sinistre se produisant dans l'immeuble loué.

Responsabilité - Le locataire sera seul responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble loué, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les animaux et les objets qu'il a sous sa garde.

Il ne pourra pas inquiéter le bailleur à raison de troubles ou de dommages subis de toute autre personne, sauf la faculté pour lui d'agir directement contre l'auteur du dommage.

Restitution de l'immeuble loué - Avant de déménager, le locataire devra préalablement à tout enlèvement de ses meubles meublants et autres objets mobiliers garnissant l'immeuble loué, justifier, par présentation des acquits, qu'il est à jour de toutes les impositions fiscales dont le bailleur pourrait être responsable.

Il devra également rendre l'immeuble loué en bon état des réparations lui incombant.

Il sera procédé à un état des lieux de sortie, soit contradictoirement entre le bailleur et le locataire soit par acte d'huissier de justice/de commissaire de justice.

Solidarité et indivisibilité - Les obligations résultant pour le locataire du présent bail continueront 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.

CESSION DE BAIL

Le locataire ne pourra pas céder le présent bail, en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit. Conformément au troisième alinéa de l'article 1717 du Code civil, cette interdiction est de rigueur.

SOUS-LOCATION

Le locataire ne pourra pas sous-louer, en totalité ou en partie, l'immeuble loué. Conformément au troisième alinéa de l'article 1717 du Code civil, cette interdiction est de rigueur.

Cette interdiction ne met pas obstacle à la possibilité pour le locataire d'héberger toute personne de son choix, sous réserve que l'hébergement soit temporaire et gratuit. De même, le locataire pourra accueillir dans l'immeuble loué des membres de sa famille ou des proches, dès lors qu'il y conserve sa demeure.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur, en son siège désigné en tête des présentes
- Et le locataire, au siège social de l'association.

FISCALITE

Le présent bail ne sera pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut d'exécution par le locataire de l'une quelconque des obligations résultant pour lui des présentes et qui sont toutes de rigueur, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant mention de la présente clause, du délai ci-dessus et de l'obligation non exécutée, resté sans effet, le présent bail ou toute location en résultant sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Le bailleur pourra faire constater cette résiliation et faire procéder à l'expulsion du locataire et de tout occupant de son chef.

AUTRE CLAUSE RESOLUTOIRE

- DEFAUT DE SECURITE MAJEUR

Les parties déclarent que le locataire doit installer postérieurement aux présentes des machines électriques nécessaires à son activité.

En conséquences, les parties conviennent qu'il sera établi postérieurement à l'installation de ces machines un contrôle par un organisme agréé, type APAVE, pour garantir la conformité des biens objets des présentes en matière de sécurité aux locataires.

Dans l'hypothèse, où ce contrôle révélerait un défaut de sécurité majeur les parties conviennent que le présent contrat de location sera résilié de plein droit sans indemnité de part ni d'autre quinze (15) jours après réception d'une lettre adressée par le bailleur au preneur lui notifiant cette résiliation du bail. Cette lettre pouvant être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifiée par commissaire de justice.

De la même manière, dans l'hypothèse, où ce contrôle révélerait un défaut de sécurité majeur les parties conviennent que le présent contrat de location sera résilié de plein droit sans indemnité de part ni d'autre quinze (15) jours après réception d'une lettre adressée par le preneur au bailleur lui notifiant cette résiliation du bail. Cette lettre pouvant être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifiée par commissaire de justice.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

Toutefois, cette dérogation ne fera pas obstacle à l'application éventuelle des dispositions de l'article 1218 du Code civil aux termes duquel il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur. Dans cette hypothèse, si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat, si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1 du même code.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles

trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site :
<http://www.mediation.notaires.fr>

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial, ci-après « Responsable de traitement », traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales et de négociation de biens immobiliers.

Ce traitement est fondé sur l'exécution d'un contrat, ou sur l'exécution de mesures précontractuelles.

Ces données sont susceptibles d'être communiquées aux destinataires suivants :

- les sous-traitants de l'Office notarial en matière de fourniture de logiciel de gestion des activités de l'Office notarial et de négociation immobilière ;
- les sous-traitants de l'Office notarial en matière d'hébergement des données de l'Office notarial ;
- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

Pour assurer leur publicité, les biens immobiliers sont diffusés par annonce sur le site internet du Responsable de traitement et des sites partenaires.

Dans le cadre de la négociation immobilière, les données sont conservées jusqu'à 6 mois pour les données liées à la recherche d'un bien en l'absence de renouvellement de la demande. Les données nécessaires au traitement sont supprimées ou archivées après le solde des comptes ou la ruptures des relations contractuelles. S'agissant des suites de la négociation, les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation, vous pouvez accéder aux données vous concernant. Le cas échéant, vous pouvez demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

Ces droits peuvent être exercés directement auprès du Responsable de traitement ou de son Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si vous pensez, après nous avoir contactés, que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle : la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

DONT ACTE, rédigé sur TREIZE pages.

Fait et passé à SAINT EMILION,

En l'étude du notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

