

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-YRIEIX  
(Haute-Vienne)

**DECISION DU PRÉSIDENT**  
**n°2024-060 du 30 avril 2024**

**Objet** : Bail commercial entre la Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix et la Société ROGER pour l'occupation d'un dépôt de pain sur la commune de La Meyze.

**LE PRÉSIDENT,**

Vu la délibération n° 2023-107 du 7 septembre 2023 portant élection du Président ;

Vu l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif aux différentes délégations de compétences accordées par le Conseil Communautaire au Président ;

Vu la délibération n°2023-116 du Conseil Communautaire en date du 7 septembre 2023 portant délégation d'attribution du Conseil Communautaire au Président et subdélégation aux Vice-Présidents ;

Considérant le bail commercial ci-joint ;

**ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup>** : Il est établi entre la Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix et la Société ROGER, un bail commercial pour un local d'activité sis 14, rue Gabriel Debregeas – 87800 La Meyze.

**Article 2** : Le présent bail commercial est conclu à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour une durée de 9 années dans les conditions prévues dans le contrat.

**Article 3** : Il sera rendu compte lors de la prochaine séance du Conseil de Communauté de la présente décision conformément à l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

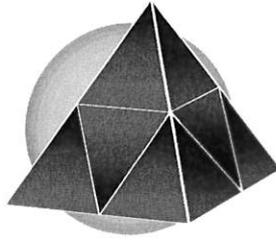
**Le Président**

  
P. DARY

Le Président :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte ;

- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Limoge ...../..... dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.



Communauté de Communes  
du Pays de Saint-Yrieix

## BAIL COMMERCIAL

ENTRE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-  
YRIEIX ET LA SOCIETE ROGER

Entre la **Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix**, représentée par son Président, Monsieur Patrick DARY, dont le siège social est situé 45, boulevard de l'Hôtel de Ville 87500 Saint Yrieix-la-Perche, dûment habilité aux fins des présentes par la décision du Président n° 2024-060 du 30 avril 2024,

Désignée ci-après par le terme « le bailleur » ;

d'une part,

ET

**La société ROGER**, société à responsabilité limitée, dont le siège social est sis 33, avenue Gambetta 87500 Saint-Yrieix-la-Perche, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Limoges sous le numéro 450 426 614, représentée par son gérant, Monsieur Stéphane ROGER, dûment habilité aux fins des présentes ;

Désignée ci-après par le terme « le preneur » ;

d'autre part,

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

Le présent bail constitue une location à usage indépendant soumis au statut des baux commerciaux visé par les dispositions de l'article L.145-1 et suivants du Code de commerce, conformément à la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, dite Loi « PINEL ».

Le présent bail est consécutif à une convention de location précaire conclue pour 3 ans et dont le terme a échu le 31 décembre 2023. D'un commun accord entre les parties, cette convention de location précaire dérogeait aux statuts des baux commerciaux, comme l'y autorise l'article L145-5 du Code de commerce.

Le bailleur donne en location le local ci-après désigné au preneur, qui respecte et accepte les règles et règlements français.

Le bailleur donne en location le local ci-après désigné au preneur, qui accepte les conditions suivantes.

### **ARTICLE 1 : DESIGNATION DES LOCAUX**

1. Le bien loué est le local d'activité qui se situe à l'adresse suivante : 14, rue Gabriel Debregeas 87800 LA MEYZE (parcelles cadastrées en section AB n°276 et 277). Seul le rez-de-chaussée de l'immeuble fait l'objet du présent bail commercial. Les lieux loués comprennent une boutique, une arrière-boutique, un garage et une cour fermée attenante.
2. En outre, le bailleur donne à la location au preneur le matériel professionnel contenu dans les lieux loués, dont la liste figure dans l'état des lieux annexé aux présentes.
3. La superficie des locaux est de 70 m<sup>2</sup>.
4. Aucun privilège de stationnement n'est inclus dans le bail.
5. Le bien loué ne fait l'objet d'aucune hypothèque ou d'aucune servitude résultant de la situation des lieux, de la loi ou des dispositions relatives à l'aménagement urbain.

### **ARTICLE 2 : USAGE DES LOCAUX**

6. Les locaux sont destinés à l'usage de vente de tous produits de boulangerie, pâtisserie, viennoiserie, traiteur, épicerie fine et toute activités annexes ou connexes.
7. Le preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les lieux loués, ainsi que les prescriptions du règlement de copropriété de l'immeuble dont il déclare avoir pris connaissance et dont il reconnaît avoir reçu exemplaire préalablement à la signature des présentes.
8. Le bien est loué pour l'usage commercial uniquement.
9. En cas de changement d'activité au cours du bail, le preneur devra en informer le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception selon les conditions fixées par les articles L.145-47 et suivants du Code de commerce.

### **ARTICLE 3 : DUREE DU BAIL**

10. Le présent bail est conclu pour 9 ans, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

11. Cependant, les parties peuvent demander la résiliation du bail à l'issue de chaque période triennale, par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant un délai de préavis de 6 mois avant l'issue de la période triennale.

#### **ARTICLE 4 : LOYER**

12. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de **4 620 € HT (QUATRE MILLE SIX CENT VINGT EUROS)**, payable d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois en douze termes égaux de 385 € HT (TROIS CENT QUATRE VINGT-CINQ EUROS).
13. Le loyer est soumis à la TVA de plein droit au taux en vigueur à sa date d'exigibilité, à la charge du preneur.
14. Tout paiement a lieu entre les mains de Monsieur le Trésorier de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix (trésorerie de Saint-Yrieix), après réception d'un titre de recette établi par la Communauté de Communes.

#### **ARTICLE 5 : REVISION DU LOYER**

15. Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail que ledit loyer sera révisé de plein droit, à la date anniversaire du présent bail, pour être augmenté ou diminué, suivant la variation de l'indice de référence des loyers commerciaux (ILC) du 3<sup>ème</sup> trimestre (Valeur de l'indice : 133,66 au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023). Toutefois, la période de variation indiciaire ne doit, en aucun cas, excéder 10 % du loyer commercial sur la durée écoulée entre deux indexations. Le cas échéant, une demande en révision du loyer sera faite en application de l'article L.145-39 du Code de commerce.
16. De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur ou le preneur, ni d'une notification par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.
17. Au cas où l'indice contractuel ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.
18. En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.
19. En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il sera remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.
20. L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

#### **ARTICLE 6 : RENOUELEMENT DU BAIL**

21. A défaut de congé, le bail est tacitement prolongé au-delà du terme fixé par les présentes. Le preneur qui souhaite demander le renouvellement du bail doit en faire la demande, soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit à tout moment dans la période de prolongation.

La demande de renouvellement doit être notifiée au bailleur par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception.

22. En cas de refus de renouvellement de la part du bailleur, celui-ci devra au preneur, en vertu de l'article L.145-14 du Code de Commerce, sauf dans les cas visés à l'article L.145-17 du Code de commerce, une indemnité d'éviction.

#### **ARTICLE 7 : CHARGES ET CONTRIBUTIONS**

23. Le bailleur a à sa charge (conformément à la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, dite loi "PINEL") :

- a. Des dépenses relatives aux grosses réparations touchant au bâti ;
- b. Des dépenses relatives à la vétusté ou à la mise aux normes ;
- c. Des impôts, taxes et redevances liés à la propriété des locaux, en cela comprises la taxe foncière et les taxes connexes.

24. En outre, le bailleur prend à sa charge les dépenses suivantes :

- a. Les dépenses liées au contrôle périodique des installations électriques ; le compte-rendu de ce contrôle est communiqué sous 1 mois au preneur ; le bailleur s'engage à réaliser les travaux nécessaires à un usage normal des lieux loués ;
- b. Les dépenses relatives à la maintenance et la vérification des installations de chauffage, climatisation et ventilation ;
- c. Le changement de la climatisation, du chauffe-eau et du compteur électrique, le cas échéant.

25. Le preneur s'engage, quant à lui, à prendre en charge les dépenses d'entretien et de réparation courantes, ainsi que les charges liées à l'occupation des locaux :

- a. Des dépenses courantes, notamment d'eau, d'électricité, de gaz, et de fibre (abonnements / location des compteurs et consommations) ;
- b. Des dépenses d'entretien et de réparations courantes ;
- c. Des dépenses liées à la maintenance des extincteurs
- d. Des travaux d'embellissement ;
- e. Des impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux loués ou à un service dont bénéficie le preneur, telles que la contribution foncière des entreprises (CFE), les frais de voirie, les frais d'enlèvement des ordures ménagères et les frais connexes, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le bailleur.

26. En outre, le preneur prend également à sa charge et en assume les frais qui en découlent :

- a. Le nettoyage, l'entretien du matériel professionnel et tous équipements mis à la disposition du preneur ;
- b. La prévention de la rupture par gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- c. Les dégorgements des canalisations des évacuations desservant les lieux loués ;
- d. Les travaux d'aménagement supplémentaires, sous réserve de l'approbation préalable du bailleur. A l'expiration du présent bail, ou encore au départ du preneur, lesdits travaux d'aménagement resteront, sans indemnité, la propriété du

bailleur, sans que celui-ci ne puisse exiger une remise en état des lieux, dans la mesure où il les aura acceptés ;

- e. Les travaux de peinture et rénovation de la boutique et de l'arrière-boutique, murs et luminaires ;
- f. Le garnissement des lieux loués. En effet, le preneur, s'engage à maintenir les locaux loués constamment utilisés et garnis de mobilier et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes.

Les équipements, matériels et installations démontables sans dégradation installés par le preneur, resteront sa propriété, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état et de supprimer toute trace de leur emplacement.

Tous les aménagements, y compris l'installation des lignes téléphoniques, améliorations et embellissement effectués par le preneur en cours de bail, par accession et sans indemnité, resteront la propriété du bailleur, en fin de jouissance des locaux objets du présent bail.

#### **ARTICLE 8 : ETAT DES LIEUX**

- 27. Le preneur s'engage à prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux, produit en annexe, a été établi entre les parties, avant la signature des présentes et au jour de la prise d'effet de la convention de location précaire du 1<sup>er</sup> janvier 2021 prise sous l'empire de l'article L.145-5 du Code de commerce. Ce document constitue la preuve de l'état de l'ensemble du bien sur lequel porte le bail.
- 28. Le preneur s'engage à rendre à son départ les lieux loués en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état des lieux établi lors de l'entrée en jouissance sous réserve des travaux acceptés par le bailleur.
- 29. Un état des lieux de sortie sera établi en fin de bail après que les parties aient convenu d'un rendez-vous huit jours à l'avance au moins. Si des frais d'état des lieux devaient être engagés, le coût en serait exclusivement supporté par le preneur.

#### **ARTICLE 9 : ASSURANCES ET OBLIGATIONS DU PRENEUR**

- 30. Le preneur assure à ses frais les risques propres à son exploitation.
- 31. Le preneur fait assurer et tient constamment assuré contre l'incendie et l'ensemble des risques locatifs, pendant tout le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable son mobilier personnel. Il devra également s'assurer contre les risques locatifs.
- 32. Il justifie de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute réquisition du bailleur.
- 33. Le preneur doit :
  - a. déclarer immédiatement au bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent ;
  - b. jouir raisonnablement des locaux loués suivant leur destination ;
  - c. ne rien faire qui puisse nuire à la jouissance des voisins et n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs ;
  - d. payer toutes les charges de ville, de police, de réglementation sanitaire, de salubrité, ainsi que toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la

ville, et des autres charges de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

#### **ARTICLE 10 : SOUS-LOCATION – CESSION**

34. Le preneur s'engage à occuper personnellement les lieux loués. Ainsi, il s'interdit de sous-louer ou prêter à des tiers tout ou partie des locaux loués, sous quelque prétexte que ce soit, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.
35. Le preneur s'interdit également de céder son droit au présent bail ; il pourra cependant céder son droit au présent bail avec le concours exprès du bailleur.

#### **ARTICLE 11 : TRAVAUX REALISES PAR LE BAILLEUR**

36. Si du fait de travaux (à l'exclusion des travaux prescrits par les autorités administratives et sauf, dans ce cas, le recours ouvert au preneur contre l'administration), le preneur se trouvait privé définitivement de la jouissance de tout ou partie des locaux loués, le bailleur sera tenu de lui consentir un abatement définitif de loyer.

#### **ARTICLE 11 : PENALITES**

37. Toute somme due par le preneur au titre des loyers, charges, taxes et impôts quelconque ou autres et non payés à leur échéance, sera redevable d'un intérêt fixé au taux d'intérêt de la BCE majoré de 10 points, calculé par jour de retard jusqu'au paiement complet, nonobstant l'application de la clause résolutoire prévue au présent bail.

#### **ARTICLE 12 : CLAUSE RESOLUTOIRE**

38. En cas de défaut de paiement d'un terme du loyer et autres sommes accessoires comprises, ou de non-respect des obligations contractuelles du preneur, le bailleur peut demander la résiliation de plein droit, si le preneur n'a pas régularisé sa situation un mois après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, sans qu'il n'ait besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

#### **ARTICLE 13 : DECLARATIONS RELATIVES A LA SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

39. Le rédacteur des présentes informe les parties qu'en application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.
40. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

*Extrait de l'article L125-5 du Code de l'environnement :*

*II. – [...] En cas de mise en location de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est fourni au potentiel locataire par le bailleur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.*

*Sans préjudice du deuxième alinéa du présent II, lors de la conclusion du bail, l'état des risques est annexé au contrat de location, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ou aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.*

*[...]*

*IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer, dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article, l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.*

*Lorsqu'un immeuble est soumis aux obligations prévues à l'article L. 121-22-5 du code de l'urbanisme, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'en informer l'acquéreur ou le locataire dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article.*

#### **ARTICLE 14 : DECLARATION RELATIVE A L'AMIANTE, LE SATURNISME ET LES INSECTES XYLOPHAGES**

41. Le bailleur et le preneur déclarent avoir pris connaissance des nouvelles réglementations relatives aux risques sanitaires liés aux immeubles et concernant les mesures de protection contre l'amiante (décret n°96-97 du 7 février 1996, décret n°97-857 du 12 septembre 1997 modifié par le décret n°2022-839 du 5 mai 2002), le saturnisme (loi n°98-657 du 28 juillet 1998, décret n°99-481 du 9 juin 1999), les termites et autres insectes xylophages ( loi n°99-471 du 8 juin 1999 et décret n°2000-613 du 3 juillet 2000), et déchargent le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

#### **ARTICLE 15 : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

42. Le bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouve les locaux objets des présentes et son terrain n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

#### **ARTICLE 16 : ENREGISTREMENT**

43. Le présent contrat ne sera soumis à enregistrement qu'à la demande de l'une des parties à ses frais.

### **ARTICLE 17 : LITIGE**

44. Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation des présentes est de la compétence exclusive du Tribunal judiciaire de Limoges.

### **ARTICLE 18 : ELECTION DE DOMICILE**

45. Les parties font élection de domicile, pendant toute la durée du bail et pour ses éventuelles suites :

- a. Pour le bailleur : au lieu d'établissement de son siège social ;
- b. Pour le preneur : au lieu d'établissement de son siège social.

Fait à Saint-Yrieix, le

En deux exemplaires originaux, chaque partie en ayant reçu un.

**Pour le Preneur,**

**Le Gérant,**

**Stéphane ROGER**

**Pour le Bailleur,**

**Le Président,**

  
**Patrick DARY**

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DU PAYS DE SAINT-YRIEIX  
HAUTE-VIENNE