

N° 203-2022

**DECISION DU MAIRE**  
**Bail précaire – Communauté de communes Pont-Audemer**  
**Val de Risle**

Nous Alexis DARMOIS, Maire de la ville de PONT-AUDEMER,  
Vu l'article L.2122-22 du Code des Collectivités Territoriales,  
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 février 2022 portant l'élection du Maire  
Vu la délibération du Conseil Municipal n°66-2020, portant délégation du conseil municipal en vertu de l'article L 2122-22 du Code Général des collectivités territoriales au profit du Maire de la commune  
Considérant que l'Office du Tourisme est une compétence de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle  
Considérant la nécessité d'accueillir les agents de l'Office du Tourisme dans les locaux de la Ville

**DECIDE** de louer à la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle, domiciliée au 2, place de Verdun 27500 Pont-Audemer, dont le Président est M. Francis COUREL, les locaux visés dans le présent bail

Ceux-ci sont situés dans un immeuble accueillant la nouvelle école de Musique (ancienne école Georges SAND), sise au 2 place du Général De Gaulle 27500 Pont-Audemer. Les locaux loués sont situés en rez-de-chaussée et disposent d'un accès direct sur la place).

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3 mois à compter du 1er novembre 2022 et s'achèvera le 31 janvier 2023. Le présent bail pourra être prorogé sur demande du PRENEUR, pour une période de trois mois supplémentaires et consécutifs à la période de location primaire.

Compte tenu de son caractère essentiellement précaire, le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer (Charges comprises) mensuel de mille cinq cents euros (1 500 € Euros).


Le PRENEUR s'oblige à verser le loyer (charges comprises) mensuellement, à réception du justificatif. La première échéance sera calculée au prorata temporis.

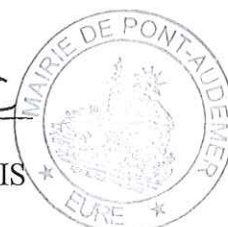
Publié le 29/11/2022

Fait à Pont-Audemer, le 1<sup>er</sup> novembre 2022

Accusé de réception en préfecture  
027-200077329-20221101-203-AU  
Date de télétransmission : 29/11/2022  
Date de réception préfecture : 29/11/2022

Le Maire

  
Alexis DARMOIS



Accusé de réception en préfecture  
027-200077329-20221101-203-AU  
Date de télétransmission : 29/11/2022  
Date de réception préfecture : 29/11/2022

## BAIL PRECAIRE

Entre les soussignés :

La Ville de Pont-Audemer, représentée par Monsieur Alexis DARMOIS, Maire, stipulant au nom et comme représentant de cette collectivité locale en vertu des délibérations 13 et 18-2022 du Conseil municipal en date du 19 février 2022.

Ci-après désignée « le bailleur »,

Et

La Communauté de Communes de Pont-Audemer Val de Risle, représentée par Monsieur Francis COUREL, Président, stipulant au nom et comme représentant de cette collectivité locale en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du 29 Septembre 2022,

Ci-après désigné « le preneur »

Ici présent et qui accepte, les locaux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble dont le bailleur est lui-même propriétaire.

**IL A ETE CONVIENU CE QUI SUIT :**

Accusé Réception  
027-200077329-20221101-203-AU  
Date de télétransmission : 29/11/2022  
Date de réception préfecture : 29/11/2022

Par ces présentes, Le BAILLEUR, loue à titre précaire au PRENEUR qui accepte, les locaux ci-après désignés :

## DESIGNATION

Les lieux visés dans le présent bail sont situés dans un immeuble accueillant la nouvelle école de Musique (ancienne école Georges SAND), sise au 2 place du Général De Gaulle 27500 Pont-Audemer. Les locaux loués sont situés en rez-de-chaussée et disposent d'un accès direct sur la place. Ils comprennent deux grandes salles pour une surface de 92 m<sup>2</sup> environ.

Ces espaces sont loués tels qu'ils s'entendent, se poursuivent et se comportent sans plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien les connaître et n'en vouloir une plus ample désignation, les ayant vus et visités en vue des présentes.

Le PRENEUR ne pourra formuler aucune réclamation du fait des constructions susceptibles de modifier ultérieurement, les vues et environnement de ses locaux.

## DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3 mois à compter du 1er novembre 2022 et s'achèvera le 31 janvier 2023. Le présent bail pourra être prorogé sur demande du PRENEUR, pour une période de trois mois supplémentaires et consécutifs à la période de location primaire. Toutefois, il est convenu que chacune des parties aura la faculté de mettre un terme au présent bail avant son échéance, sous condition de respecter un préavis d'un mois avant de quitter les locaux.

Les parties conviennent expressément que la prise de possession du local par le PRENEUR ne pourra être effective que s'il a remis au BAILLEUR **la justification de la souscription des polices d'assurance visées aux présentes.**

A défaut, la prise de possession réelle ne pourra avoir lieu et la date de point de départ du bail restera inchangée.

Le congé sera signifié au preneur un mois avant la fin du bail.

## LOYER CHARGES COMPRISES

Compte tenu de son caractère essentiellement précaire, le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer (Charges comprises) mensuel de mille cinq cents euros (1 500 € Euros).

|  |
|--|
| Accusé de réception en préfecture<br>027-200077329-20221101-203-AU<br>Date de télétransmission : 29/11/2022<br>Date de réception préfecture : 29/11/2022 |
|--|

Le PRENEUR s'oblige à verser le loyer (charges comprises) mensuellement, à réception du justificatif. La première échéance sera calculée au prorata temporis.

### **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Le présent bail n'est pas assujetti à la T.V.A.

### **DEPOT DE GARANTIE**

Sans objet

### **DESTINATION**

Les locaux présentement loués devront exclusivement servir à usage de **l'accueil de l'Office du Tourisme.**

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à son installation.

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR maintiendra lesdits lieux à l'usage prévu, et en état permanent d'exploitation effective et normale, sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer même momentanément lesdits lieux à une destination, soit par addition, soit par substitution d'activités, sans y avoir été autorisé expressément par le BAILLEUR.

### **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

Le bail est en outre fait sous les charges, clauses et conditions suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir :

#### **1/ Etat des lieux**

Le PRENEUR prendra les locaux loués tels qu'ils se comportent à l'époque fixée pour l'entrée en jouissance. Un état des lieux sera établi contradictoirement avant la mise en place effective de la présente convention. Le PRENEUR devra rendre les locaux à la fin de la location en bon état de réparations locatives et de menu entretien.

Dans le mois précédant la fin du présent bail, un état des lieux sera fait contradictoirement avec le PRENEUR et il sera alors dressé, le cas échéant, un état des réparations que le PRENEUR sera tenu de prendre en charge dans le mois qui suit la rédaction dudit état, sous peine d'y être contraint par tous moyens et voies de droit et sous réserve de tous dommages et intérêts.

|  |
|--|
| Accusé de réception en préfecture<br>027-200077329-20221101-203-AU<br>Date de télétransmission : 29/11/2022<br>Date de réception préfecture : 29/11/2022 |
|--|

## 2/ Signalétique

La pose d'enseigne personnelle sur les façades des bâtiments, la publicité et l'affichage sont interdits sauf accord express du Bailleur.

## 3/ Garantie

Le PRENEUR devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués, pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre au paiement d'au moins trois termes de loyer.

## 4/ Travaux

Le PRENEUR souffrira, pendant toute la période d'exploitation, l'exécution dans les locaux de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que le BAILLEUR jugerait nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer ci-dessus indiqué.

## 5/ Changement de distribution - Modification matérielle des lieux

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, scellement, percement de mur, aménagement de portes de communication, modification aux croisées ou au gros œuvre.

## 6/ Améliorations

Tous aménagements (stores, câbles...), qui pourraient être réalisés dans les locaux au cours du présent bail, sont soumis à l'accord préalable et express du bailleur.

Ces aménagements deviendront en cas de résiliation ou d'expiration du bail, la propriété du BAILLEUR.

Ce dernier se réserve le droit d'exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR.

## 7/ Règlement Général.

Le PRENEUR s'engage à respecter toutes les prescriptions que le BAILLEUR établit dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de la bonne tenue de l'immeuble.

Il devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité et supportera le cas échéant le coût de la mise en conformité avec lesdits règlements, ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

## 8/ Sécurité

La responsabilité des personnes et des biens, du fait des locaux, objet du présent contrat et leur utilisation incombe au PRENEUR.

Accusé de réception en préfecture  
N° 2020-1329262-1  
Date de télétransmission : 29/11/2022

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le PRENEUR en matière de sécurité, le BAILLEUR pourra à tout moment pendant la durée du contrat, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé, un contrôle de sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

### **9/ Impôts et Charges locatives**

Le présent bail s'entend loyer « charges comprises »

### **10/ Contrats d'abonnement**

Le BAILLEUR souscrit tout contrat d'abonnement relatif aux fluides en son nom propre pour l'ensemble des locaux.

### **11/ Troubles**

Le PRENEUR devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité, à la sécurité ou à la bonne tenue de l'immeuble ou ne puisse causer aux habitants de l'immeuble ou des immeubles voisins une incommodité, une gêne, un trouble ou un préjudice quelconque.

Le PRENEUR n'exercera aucun recours ni réclamation contre le BAILLEUR pour tout trouble ou privation de jouissance provenant de tiers, et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage, le BAILLEUR le subrogeant dans ses droits à cet effet.

### **12/ Assurances**

Le preneur devra contracter auprès d'une compagnie notoirement solvable et agréée par le Ministère des Finances, pour les biens meubles lui appartenant (mobilier, matériel, marchandises), ainsi que tous aménagements, embellissements et installations dont il a la garde, à quelque titre que ce soit, et à concurrence de leur valeur réelle, les polices d'assurances afférentes :

- A l'incendie, l'explosion, les dommages électriques ou causés par la foudre.
- Aux dégâts des eaux.
- Aux dommages d'incendie explosion occasionnés par les émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage commis dans le cadre d'actions concertées.

En outre, ces polices devront comprendre au moins les garanties suivantes :

- Risques locatifs.
- Recours des voisins et des tiers.

Les Assurances d'assurances devront prévoir que les assureurs renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer en cas de dommages (parties communes ou privatives) contre le BAILLEUR ou toute personne dont l'assuré serait reconnu responsable.

Les attestations des polices souscrites par le PRENEUR seront remises au BAILLEUR avant la prise de possession des locaux.

Le PRENEUR devra justifier annuellement au BAILLEUR ou ses représentants, du paiement régulier des primes correspondantes.

Par ailleurs, le PRENEUR devra souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile du fait de son activité professionnelle, de ses préposés salariés ou non, de ses associés et de ses biens ou de ceux dont il a la garde à quelque titre que ce soit.

Toute surprime ou cotisation supplémentaire qui serait mise à la charge du BAILLEUR du fait de l'activité professionnelle du PRENEUR et/ou des conditions dans lesquelles il l'exerce, devra être remboursée au BAILLEUR sur simple demande de celui-ci.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement à son assureur tout fait dommageable pour lui-même ou pour autrui, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu responsable des aggravations qui pourraient résulter de son silence. Cette déclaration sera confirmée dans les 48 heures au BAILLEUR.

L'assureur du BAILLEUR ou de ses représentants aura la faculté de visiter les locaux loués, sur simple demande.

Enfin, il est convenu et accepté que l'ensemble des dispositions de la présente rubrique soit notifié par le PRENEUR à son assureur, sans délai, à compter de la signature des présentes.

Le PRENEUR fera assurer, à ses frais, l'enlèvement de ses ordures et déchets qui ne seraient pas évacués par les services de la collectivité.

Le PRENEUR fera en sorte que son activité ne puisse nuire ni à la jouissance paisible et utile des tiers, ni à la sécurité ou à la santé publique. Il prendra notamment toutes dispositions pour éviter toute forme de pollution et observer en permanence la réglementation y afférente.

### **13/ Cession - sous-location**

Le bailleur n'autorise aucune cession de bail et aucune sous-location.

### **14/ Fin de Bail**

Avant son départ, quelle qu'en soit la cause, le PRENEUR devra :

- Respecter un préavis d'un mois avant de quitter ses locaux
- Laisser visiter les lieux loués par le BAILLEUR ou ses représentants.
- Effectuer à ses frais, tous travaux de remplacement et de réparation lui incombant de par la loi et le présent bail. Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité au titre des aménagements qu'il aurait réalisés dans les locaux, objet des présentes et qui

seront sous la propriété du BAILLEUR.  
Remettre au BAILLEUR les clefs de ses locaux.

Accusé de réception en préfecture  
027-2007893024  
Date de télétransmission : 29/11/2022  
Date de dépôt : 29/11/2022



## 15/ Réseaux

Le PRENEUR utilisera les réseaux en respectant rigoureusement leur puissance ou capacité initialement prévues.

La conséquence des modifications dans l'installation sera toujours à la charge du PRENEUR.

## 16/ Parties communes

Le PRENEUR devra se conformer au règlement de jouissance de l'immeuble, au cahier des charges éventuelles, ainsi qu'à tout règlement futur.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

## CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et/ou autres charges à son échéance et/ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement de payer et/ou un mois après une sommation d'exécuter contenant mention de la présente clause et restée sans effet, le bail sera résilié purement et simplement et ce même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus, si bon semble au BAILLEUR.

## ENREGISTREMENT ET TIMBRE

Le présent bail n'est pas soumis à l'enregistrement en vertu des dispositions de la loi du 26 décembre 1969, si l'une des parties manifestait le désir que ce document soit néanmoins enregistré, elle doit le spécifier en marge à charge pour elle d'acquitter les frais afférents à l'enregistrement ainsi requis.

## ELECTION DE DOMICILE

L'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :

- Le BAILLEUR au siège administratif de la Commune de Pont-Audemer,
- Le PRENEUR au siège administratif de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle.

Fait et passé en 2 exemplaires originaux  
A Pont-Audemer,  
Le 1<sup>er</sup> Novembre 2022

Pour la Commune  
Le Maire,



  
Monsieur Francis COUREL

Accusé de réception en préfecture  
027-200077329-20221101-203-AU  
Date de télétransmission : 29/11/2022  
Monsieur Francis COUREL

  
Pour la Communauté de communes Pont-  
Audemer Val de Risle  
Le Président,



Monsieur Francis COUREL

Accusé de réception en préfecture  
027-200077329-20221101-203-AU  
Date de télétransmission : 29/11/2022  
Date de réception préfecture : 29/11/2022