

## Registre des Délibérations du Conseil Municipal

### DE LA VILLE DE BEGLES

#### SÉANCE DU 4 juillet 2023

##### DÉLIBÉRATION N°2023\_020

##### **OBJET : BAIL CIVIL - PARCELLE AB 1418 - RADIS NOIR**

L'an deux mil vingt trois et le 04 juillet, le Conseil Municipal de la Ville de Bègles s'est réuni Salle du conseil sous la présidence de Monsieur Clément ROSSIGNOL PUECH, Maire de Bègles, en suite de la convocation adressée le **28 juin 2023**.

**Étaient présents : M. Clément ROSSIGNOL PUECH, Mme Edwige LUCBERNET, M. Marc CHAUVET, Mme Nadia BENJELLOUN-MACALLI, M. Vincent BOIVINET, M. Olivier GOUDICHAUD, Mme Fabienne CABRERA, M. Pierre OUALLET, Mme Christelle BAUDRAIS, M. Xavier Marie FEDOU, Mme Bénédicte JAMET DIEZ, M. Jacques RAYNAUD, Mme Isabelle TARIS, M. Benoît D'ANCONA, M. Pascal LABADIE, Mme Sadia HADJ ALBELKADER, Mme Sylvaine PANABIERE, Mme Marie-Laure PIROTH, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Florian DARCOS, M. Idriss BENKHELOUF, M. Aurélien DESBATS, M. Christian BAGATE, M. Mohammed MICHRAFY, M. Alexandre DIAS, M. Kewar CHEBANT.**

**S'étaient fait excuser et avaient donné délégation :**

**Mme Amélie COHEN-LANGLAIS donne procuration à Mme Nadia BENJELLOUN-MACALLI, Mme Catherine CAMI donne procuration à M. Idriss BENKHELOUF, M. Guénolé JAN donne procuration à M. Pierre OUALLET, Mme Laure DESVALOIS donne procuration à M. Xavier Marie FEDOU, M. Nabil ENNAJHI donne procuration à M. Vincent BOIVINET, Mme Isabelle TEURLAY NICOT donne procuration à M. Christian BAGATE, Mme Fabienne DA COSTA donne procuration à M. Mohammed MICHRAFY, M. Christophe THOMAS donne procuration à M. Alexandre DIAS.**

**Absente :**

**Mme Seynabou GUEYE**

**Secrétaire de la séance : Fabienne CABRERA**

Monsieur Xavier Marie FEDOU expose :

La Ville de Bègles est propriétaire de la parcelle AB 1418, sise 127b rue Pierre Renaudel et d'une superficie de 272 m<sup>2</sup>. Cette parcelle comprend un bâtiment de deux étages d'une superficie totale de 192 m<sup>2</sup> (126 m<sup>2</sup> et 76 m<sup>2</sup>) et un jardin privatif d'environ 120 m<sup>2</sup>.

Limitrophe de l'église Saint François, ce bâtiment, dit annexe Langevin, servait historiquement de bureau pour le diocèse. Il est inoccupé depuis de très nombreuses années.

Dans un souci de valorisation de son patrimoine, la Ville a récemment effectué des travaux de clos/couvert sur ce bâtiment. Ainsi, huisseries et toitures ont notamment été remises en état.

L'association Radis Noir, déjà présente sur Bègles, souhaite développer un projet de type café associatif et culturel dans ce quartier. Ce projet s'intègre parfaitement à la politique de la Ville qui souhaite proposer des animations au cœur de chacun de ses quartiers.

Aussi, sur ce bâtiment, il est proposé de conclure un bail civil avec l'association Radis Noir comme défini ci-après.

Le bail d'une durée de 20 ans peut démarrer dès à présent avec une exonération de redevance jusqu'en mars 2024. La redevance annuelle s'élèvera à 960 € par an.

L'association aura la charge de remettre le bien en état et de le maintenir en bon état d'usage sur l'ensemble de la durée du bail. Elle devra aussi ouvrir son lieu au public au moins deux jours par mois.

En outre, la Ville bénéficiera d'une mise à disposition gracieuse du lieu jusqu'à dix fois par an.

L'association Radis Noir, devra réaliser les travaux de réhabilitation de l'intérieur du bâtiment conformément au plan joint. Pour cela, elle se chargera de réaliser l'ensemble des démarches administratives réglementaires, notamment celles relatives aux établissements recevant du public.

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :**

**Le Conseil municipal,**

**ENTENDU le rapport de présentation**

**VU** le Code général des collectivités territoriales

**VU** le Code général de la propriété des personnes publiques

**VU** le projet de bail civil

**VU** le plan du projet de réhabilitation

**CONSIDÉRANT** la parcelle AB 1418 comme propriété de la Ville

**CONSIDÉRANT** l'opportunité pour la Ville de réhabiliter l'un de ses bâtiments tout en proposant un nouveau lieu de vie associatif et culturel au cœur d'un quartier

**CONSIDÉRANT** le projet de l'association Radis Noir d'ouvrir un café associatif et culturel dans le bâtiment dit annexe Langevin

**CONSIDÉRANT** la prise en charge de la réhabilitation intérieur du bâtiment par l'association Radis Noir

**DÉCIDE**

**Article 1 :** De conclure un bail civil conformément au plan joint avec l'association Radis Noir sur la parcelle AB1418 et moyennant une redevance de 960 €/an et une mise à disposition du lieu dix fois par an.

**Article 2 :** A compter de 2024, la redevance sera perçue sur le chapitre 75, article 752 du Budget principal de la Ville.

**Article 3 :** D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les actes relatifs à cette affaire.

VOTANTS : 34		VOIX
Pour	34	

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

**Fait et délibéré le 4 juillet 2023**

**LE/LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE,**

**Fabienne CABRERA**

**POUR EXTRAIT CONFORME,**

**LE MAIRE,**

**M. Clément ROSSIGNOL PUECH**

101434305  
PJM/GC/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,  
LE**  
**Maître Pierre Jean MEYSSAN, notaire soussigné, associé de la société  
« SELARL MEYSSAN & ASSOCIES », titulaire d'un office notarial" à BORDEAUX  
(Gironde), 44-50, Boulevard George V,**

**A reçu le présent acte contenant BAIL,**

**A LA REQUETE DE :**

**- "BAILLEUR" -**

La **COMMUNE DE BEGLES**, Autre collectivité territoriale dont le siège est à BEGLES (33130), Hôtel de Ville 77, rue Calixte Camelle, identifiée au SIREN sous le numéro 213300395 et non immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

**- "LOCATAIRE -**

L'Association dénommée **LE RADIS NOIR**, Association, déclarée à la Préfecture de 11 Octobre 2011, sous le numéro 750 450 421, dont le siège est à BEGLES (33130), 37 B rue Pauly.

#### **PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

- La Société dénommée COMMUNE DE BEGLES est représentée à l'acte par

- L'Association dénommée LE RADIS NOIR est représentée à l'acte par

#### **IDENTIFICATION DU BIEN**

##### **DÉSIGNATION**

A BEGLES (GIRONDE) 33130 127 B Rue Pierre Renaudel,  
Un bâtiment de deux étages d'une superficie d'environ 192 m<sup>2</sup> et un jardin  
privatif d'environ 120m<sup>2</sup>.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	1418	127B RUE PIERRE RENAUDEL	00 ha 02 a 72 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue "**LE BIEN LOUE**" au sens du présent contrat.

Le locataire déclare bien connaître le bien loué pour l'avoir visité préalablement aux présentes.

Plans :

Demeurent ci-annexés :

- Un plan cadastral,
- Un plan géoportail.

### **EFFET RELATIF**

Acquisition par acte reçu par Maître Pierre Jean MEYSSAN, notaire à BORDEAUX, le 6 juin 2008, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 13 juin 2008, volume 2008P, numéro 5714.

### **DESTINATION**

Le bien loué est destiné exclusivement à l'exercice de l'activité suivante : café associatif ouvert au public au moins deux fois par mois.

Le **LOCATAIRE** pourra organiser des manifestations culturelles pour faire vivre le lieu. L'activité administrative et culturelle du **LOCATAIRE** pourra s'exercer également dans les bureaux à l'étage du bâtiment.

### **DUREE**

Le contrat est conclu pour une durée initiale de VINGT (20) années à compter du 7 juillet 2023, qui prendra fin le 6 juillet 2043

La première de ces dates est la "date d'effet" du bail au sens du présent contrat.

### **TERME DU BAIL**

Le bail cesse de plein droit à son terme. Si le **LOCATAIRE** reste et est laissé en possession, le bail suivra le régime des baux faits « sans écrit ».

### **RESILIATION ANTICIPEE**

#### **Résiliation par le locataire**

Le **LOCATAIRE** aura la faculté de résilier le contrat par anticipation, à tout moment.

Le congé ainsi donné par le **LOCATAIRE** devra être notifié au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec avis de réception au moins SIX (6) mois à l'avance. Ce congé constitue un préavis, par suite durant toute sa durée le **LOCATAIRE** sera toujours redevable envers le **BAILLEUR** de l'exécution des présentes. A l'expiration du délai de préavis, le **LOCATAIRE** est déchu de tout titre d'occupation du bien loué.

De convention expresse entre les parties, le délai de préavis ne commencera à courir, en cas de congé, qu'à compte du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.

#### **Résiliation par le bailleur**

Le **BAILLEUR**, quant à lui, n'aura aucune faculté de résilier le contrat par anticipation. Il n'aura que le droit d'en demander, éventuellement, la résiliation en cas d'inexécution des obligations du **LOCATAIRE**.

### **CONDITIONS GENERALES**

Le présent contrat est consenti et accepté tant sous les conditions édictées au Code civil que sous les usages locaux et aux conditions générales et particulières suivantes que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne.

#### **Usage**

Le **LOCATAIRE** usera raisonnablement du bien loué suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.

Il s'engage à respecter, s'ils existent, les règlements pouvant s'appliquer au bien loué de manière que le **BAILLEUR** ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le **LOCATAIRE** utilisera, s'ils existent, les équipements et accessoires communs en respectant le droit d'usage concurrent des autres occupants et de telle

façon que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété à cet égard pour quelque cause que ce soit.

#### Ouverture au public

Le **LOCATAIRE** s'engage à ouvrir le bien objet des présentes au public conformément à sa destination au moins DEUX (2) fois par mois, ONZE (11) mois sur DOUZE (12) (fermé le mois d'août).

En cas de non-respect de l'obligation d'ouverture au public susvisée du **LOCATAIRE**, le **BAILLEUR** pourra le mettre en demeure de respecter son obligation.

En cas de carence du **LOCATAIRE** constatée pendant le mois suivant la mise en demeure du **BAILLEUR**, la présente location sera résiliée de plein droit.

#### Mise à disposition du bien au profit du BAILLEUR

Le **LOCATAIRE** s'engage à mettre le bien objet des présentes à disposition gratuite du **BAILLEUR** DIX (10) fois dans l'année maximum.

Pour se prévaloir de cette mise à disposition gratuite, le **BAILLEUR** devra faire la demande de mise à disposition gratuite au **LOCATAIRE**, par tout moyen écrit, en respectant un préavis de QUINZE (15) jours avant la date souhaitée.

Il est ici précisé que la mise à disposition gratuite au profit du **BAILLEUR** ne pourra intervenir qu'à la condition que le **LOCATAIRE** n'ait pas d'ores et déjà organisé un événement ou autre manifestation dans les lieux à la date souhaitée par le **BAILLEUR**.

En effet, les parties conviennent que l'ouverture du bien objet des présentes par le **LOCATAIRE** reste prioritaire.

En cas de non-respect de l'engagement de mise à disposition gratuite susvisée du **LOCATAIRE**, le **BAILLEUR** pourra le mettre en demeure de respecter son obligation.

En cas de carence du **LOCATAIRE** constatée à la suite de trois mises en demeure du **BAILLEUR** non suivies d'effet, la présente location sera résiliée de plein droit.

#### Cession - Sous-location

Le **LOCATAIRE** pourra, par convention inter-associative, mettre à disposition les locaux du présent bail. Une sous-location se fera avec accord préalable du **BAILLEUR**.

En cas de sous-location non autorisée par le **BAILLEUR**, ce dernier pourra demander, outre la résiliation du bail, le remboursement de l'intégralité des sous-loyers perçus.

#### Assurance

Le **LOCATAIRE** devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer le bien loué pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de **LOCATAIRE**, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs, le recours des voisins, sa responsabilité civile.

Il devra justifier de cette assurance lors de la remise des clés, puis chaque année, de manière systématique, ainsi que de l'acquit régulier des primes.

Il est ici précisé que le **BAILLEUR** devra justifier d'une assurance auprès du **LOCATAIRE** lors des mises à disposition gratuite à son profit.

#### Visite

Le **BAILLEUR** pourra visiter le bien loué ou le faire visiter par toute personne dûment mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, et ce au moins deux fois par an à charge de prévenir le **LOCATAIRE** au moins quarante-huit heures à l'avance, et à tout moment en cas d'urgence.

Il pourra également, en vue de la vente, ou de la relocation du bien loué, le faire visiter chaque jour ouvrable durant deux heures qui seront fixées par les parties entre 9 et 12 heures et 14 et 18 heures. En cas de relocation, ce droit de visite ne pourra s'exercer qu'à compter des trois (3) derniers mois de location.

### CONDITIONS PARTICULIERES

#### CONFORMITE DES DISPOSITIONS D'ACCESSIBILITES DES PERSONNES HANDICAPES

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance aucun rapport n'a été établi.

Le **LOCATAIRE** déclare en être informé et déclare faire son affaire personnelle des dispositions relatives à l'accessibilité des personnes handicapées aux normes actuellement en vigueur.

Le **LOCATAIRE** s'engage à faire en sorte que les dispositions d'accessibilité des personnes handicapées soient prises en compte dans le cadre de son activité, au rez-de-chaussée du bâtiment.

#### MISES AUX NORMES

Le **LOCATAIRE** aura à sa charge tous travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, normes tant nationales que communautaires, liées à l'activité qu'il se propose d'exercer, sous réserve de l'obtention de toutes autorisations d'urbanisme éventuellement nécessaires.

Etant ici précisé que les mises aux normes liées à la toiture, au clos et au couvert resteront à la charge du **BAILLEUR**.

#### AMENAGEMENT - TRANSFORMATIONS

Sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les travaux d'aménagement intérieur, le **LOCATAIRE** ne pourra librement réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation du bien loué.

Toute transformation complémentaire nécessitera l'accord préalable écrit du **BAILLEUR**.

#### ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le	5ème

calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	
---	--

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1er janvier 2015
ERP existants de 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015

Le **LOCATAIRE** déclare être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif du public qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

## **ENTRETIEN - REPARATIONS**

### **Obligations du locataire**

Le **LOCATAIRE** aura à sa charge l'entretien courant des équipements du bien loué, ainsi que de l'ensemble des réparations dites locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, cas fortuit ou force majeure. Il entretiendra les canalisations et sera responsable des détériorations causées par le gel ou un mauvais usage de celles-ci.

Il paiera ses consommations et abonnements aux différents services en usage.

Il ne pourra pas opter pour un autre fournisseur d'énergie que celui déjà choisi par le **BAILLEUR**.

Il s'engage à ne pas faire de dégâts irréversibles aux murs et aux sols, à l'exception des aménagements prévus dans les travaux visés ci-dessus.

Le **LOCATAIRE** fera ramoner les cheminées en service, s'il en existe, au moins une fois par an à ses frais et devra en justifier au **BAILLEUR** chaque année et lors de son départ des lieux, ces décrets ne visant pas le ramonage en tant que tel.

### **Obligations du bailleur**



Le **BAILLEUR** sera tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que celles locatives.

A cette fin, le **LOCATAIRE** s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du **BAILLEUR**.

Etant ici précisé que LE **BAILLEUR** prend notamment à sa charge les réparations liées au clos, au couvert, à la partie structurelle du BIEN, à la charpente, aux huisseries.

#### **Troubles de jouissance**

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le **LOCATAIRE** souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le **BAILLEUR** prend l'engagement de tout mettre en œuvre pour minimiser la gêne occasionnée par ces travaux pour le **LOCATAIRE**.

Le **LOCATAIRE** ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au propriétaire.

### **ETAT DES LIEUX**

Il est convenu entre les parties que le **LOCATAIRE** prend le bien dans son état actuel d'usage ainsi que les équipements accessoires, sans recours contre le **BAILLEUR**.

Le **LOCATAIRE** déclare avoir parfaite connaissance de l'état actuel du bien et prend l'engagement, comme il est ci-dessous, de faire réaliser un certain nombre de travaux d'aménagement.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors la remise des clés au **LOCATAIRE**.

A défaut de cet état des lieux contradictoire, par suite de carence de l'une des parties ou de désaccord entre elles, l'état des lieux sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

Un exemplaire de l'état des lieux sera remis à chaque partie pour être joint à la copie exécutoire et à la copie authentique du présent contrat.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement ou par un huissier de justice, en fin de bail, lors de la restitution des clés.

Le bien loué devant rester en bon état d'usage et de réparation et les équipements accessoires en bon état de fonctionnement à la fin du bail au regard de l'état des lieux réalisé après l'achèvement des travaux visés ci-dessous.

Dans la mesure où l'état des lieux, que ce soit à l'entrée ou à la sortie, est effectué par un huissier de justice, les frais seront supportés par moitié par chacune des parties.

### **LOYER**

La location est consentie et acceptée par les parties moyennant un loyer payable de la manière suivante :

1°/ Un versement en numéraire annuel de NEUF CENT SOIXANTE EUROS (960.00 EUR), payable d'avance et mensuellement, le 5 de chaque mois, par termes de QUATRE-VINGTS EUROS (80.00 EUR), et ainsi continuer de mois en mois jusqu'à l'expiration du présent bail.

Le paiement du premier terme aura lieu le 5 avril 2024.

Le loyer indiqué ci-dessus est fixe et ne fait pas l'objet d'indexation.

2°/ **La réalisation des travaux d'aménagement intérieur conformément au plan et aux devis ci-joints d'un montant global de CENT UN MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES (101 491.95 EUR) par le LOCATAIRE.**

**En effet, le LOCATAIRE s'engage à procéder à la réalisation desdits travaux d'aménagement intérieur et à les achever au plus tard le 31 décembre 2024.**

**Le BAILLEUR l'y autorise d'ores et déjà, sous réserve de l'obtention de toutes autorisations d'urbanisme éventuellement nécessaires.**

**A défaut de réalisation desdits travaux dans le délai imparti, le BAILLEUR aura la possibilité de mettre en jeu la clause résolutoire ci-après détaillée.**

### **ABSENCE DE CHARGES**

Les parties ont expressément convenu entre elles que le montant du loyer n'est assorti d'aucunes charges récupérables par le **BAILLEUR**.

### **PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES**

Tous paiements auront lieu au domicile ou siège du **BAILLEUR**.

Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du **BAILLEUR** notifiée au **LOCATAIRE** un mois avant l'échéance.

Lorsque le **LOCATAIRE** en fera la demande, le **BAILLEUR** sera tenu de lui transmettre une quittance gratuitement. Dans tous les cas où le **LOCATAIRE** effectuera un paiement partiel, le **BAILLEUR** sera tenu de lui délivrer un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par le **LOCATAIRE**.

### **DEPOT DE GARANTIE**

Le **BAILLEUR** ne souhaite pas recevoir de dépôt de garantie.

Toutefois, s'il le juge utile, il pourra demander à tout moment, ce dont le **LOCATAIRE** prend acte, le versement de ce dépôt d'un montant de QUATRE-VINGTS EUROS (80.00 EUR), correspondant à un mois de loyer au moment de cette demande, à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

Ce dépôt de garantie restera sur le compte du **BAILLEUR** pendant toute la durée du bail et ne sera pas révisable ni productif d'intérêts, tant en cours de contrat que lors des renouvellements successifs éventuels.

Il sera restitué dans un délai maximum de UN (1) mois après le départ effectif du **LOCATAIRE**, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au **BAILLEUR** et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du **LOCATAIRE**, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées, et sous réserve de la justification du changement d'adresse du **LOCATAIRE** auprès du percepteur de la situation des lieux loués.

En aucun cas le **LOCATAIRE** ne pourra imputer le loyer et ses accessoires sur le dépôt de garantie.

### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

**Défaut de paiement d'une échéance :** En cas de non-paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le **LOCATAIRE** au titre du loyer ou des

charges récupérables et UN (1) mois après un commandement de payer resté sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit s'il s'agit du défaut de paiement des loyers et des charges ou du non-versement du dépôt de garantie s'il en est stipulé un.

**Non réalisation des travaux :** En cas de non-réalisation des travaux susvisés par le **LOCATAIRE** au plus tard le 31 décembre 2024, la présente location sera résiliée de plein droit. En effet, le **LOCATAIRE** s'engage à fournir au **BAILLEUR** le procès-verbal de réception des travaux au plus tard le 31 décembre 2024.

### STIPULATION DE PENALITE

Nonobstant ce qui est ci-dessus relaté, il est également stipulé à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1229 du Code civil, que le simple retard de paiement générera automatiquement à la charge du **LOCATAIRE** une indemnité forfaitaire de quinze pour cent (15%) sur l'intégralité des sommes par lui dues tant en principal qu'en accessoires.

En outre, si le **LOCATAIRE**, se maintenait indûment dans les lieux en fin de bail, il devrait alors verser au **BAILLEUR** une indemnité par jour de retard égale à deux fois le loyer quotidien.

### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

#### Amiante

Un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un diagnostic portant sur la présence d'amiante a été réalisé par le cabinet AED EXPERTISES sis 4, avenue Graham Bell- 33700 MERIGNAC le 11 août 2021, lequel demeure ci-annexé.

L'attention du **LOCATAIRE** est attirée sur le fait que ledit diagnostic porte sur le bien objet des présentes, mais également sur le bâtiment existant sur la parcelle cadastre AB 1419, bâtiment qui ne fait pas l'objet du présent bail.

### **Diagnostic des réseaux d'eaux extérieurs**

Un diagnostic des réseaux d'eaux extérieurs a été réalisé par la société AKVO, lequel demeure ci-annexé.

### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Etat des risques**

Un état des risques est annexé.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

### **RAPPEL DE SERVITUDES**

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des servitudes existantes et vouloir se référer à la note de rappel de servitudes ci-annexée.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le bien objet des présentes appartient au **BAILLEUR** par suite de l'acquisition qu'il en a fait de :

ASSOSICATION DIOCESAINE DE BORDEAUX, association culturelle régie par les lois des 1<sup>er</sup> juillet 1901 et 9 décembre 1905, dont le siège social est à BORDEAUX, 183 cours de la Somme, constituée aux termes d'un acte sous signatures privées en date du 12 avril 1926, approuvé le même jour par l'assemblée générale constitutive, régulièrement déclarée à la préfecture de la Gironde le 12 avril 1926, et publiée au JO des 10 et 11 mai 1926, identifiée sous le numéro SIREN 781 849 252 mais non immatriculée au RCS.

Suivant acte reçu par Maître Pierre Jean MEYSSAN, notaire à BORDEAUX, le 6 juin 2008.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de publicité foncière de BORDEAUX 2 le 13 juin 2008, volume 2008P, numéro 5714.

L'origine de propriété trentenaire est relatée dans une note demeurée ci-annexée.

### **FIN DE BAIL - REMISE DES CLEFS**

Le **LOCATAIRE** s'engage à remettre immédiatement, à son départ, les clefs des locaux loués au **BAILLEUR**.

### **DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

### **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

### **FRAIS**

Les émoluments du présent acte seront supportés par le **BAILLEUR**.

### **PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1.

La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant cumulé des redevances, soit sur la somme de CENT VINGT-HUIT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES (128 491.95 EUR), sauf lorsqu'il concourt à la production d'immeubles et dans ce cas se trouve assujéti sur option à la taxe sur la valeur ajoutée.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à CENT VINGT-HUIT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES (128 491.95 EUR).

### **POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **MÉDIATION**

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 : <https://www.mediation.notaires.fr>.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE**

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- 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,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- 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 fait 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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 en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [office.meyssan.associes@notaires.fr](mailto:office.meyssan.associes@notaires.fr).

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

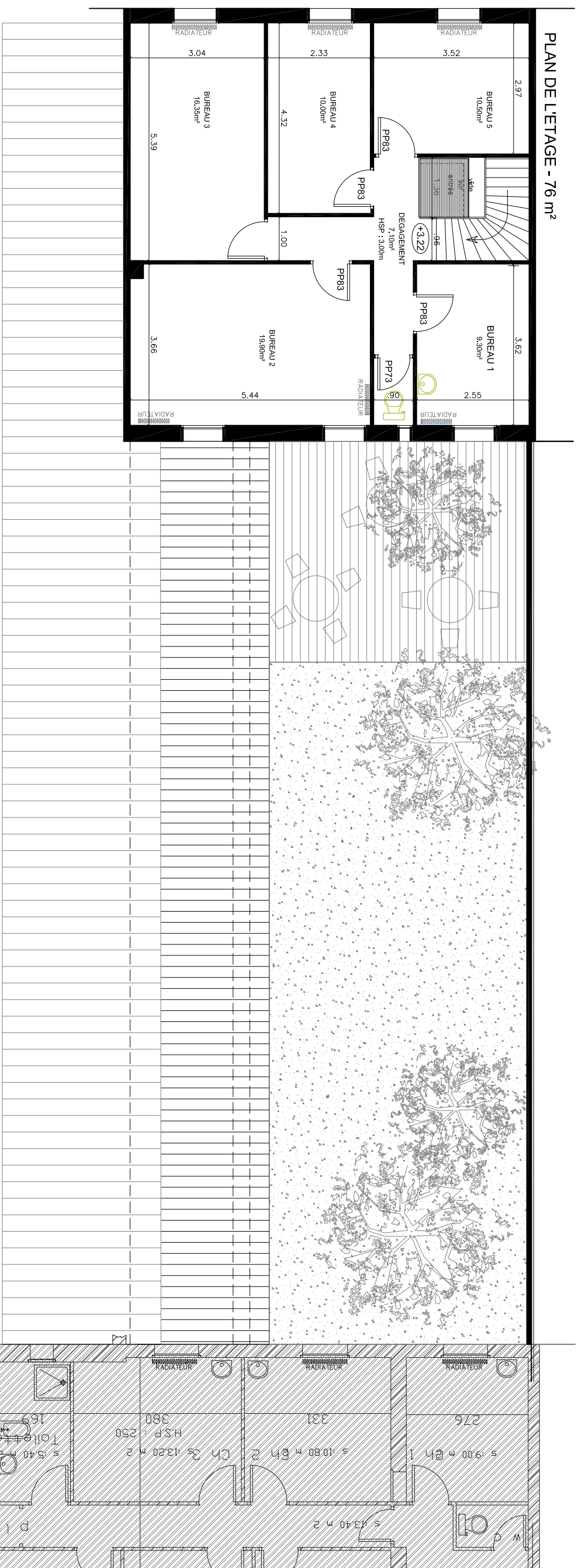
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE sans renvoi**

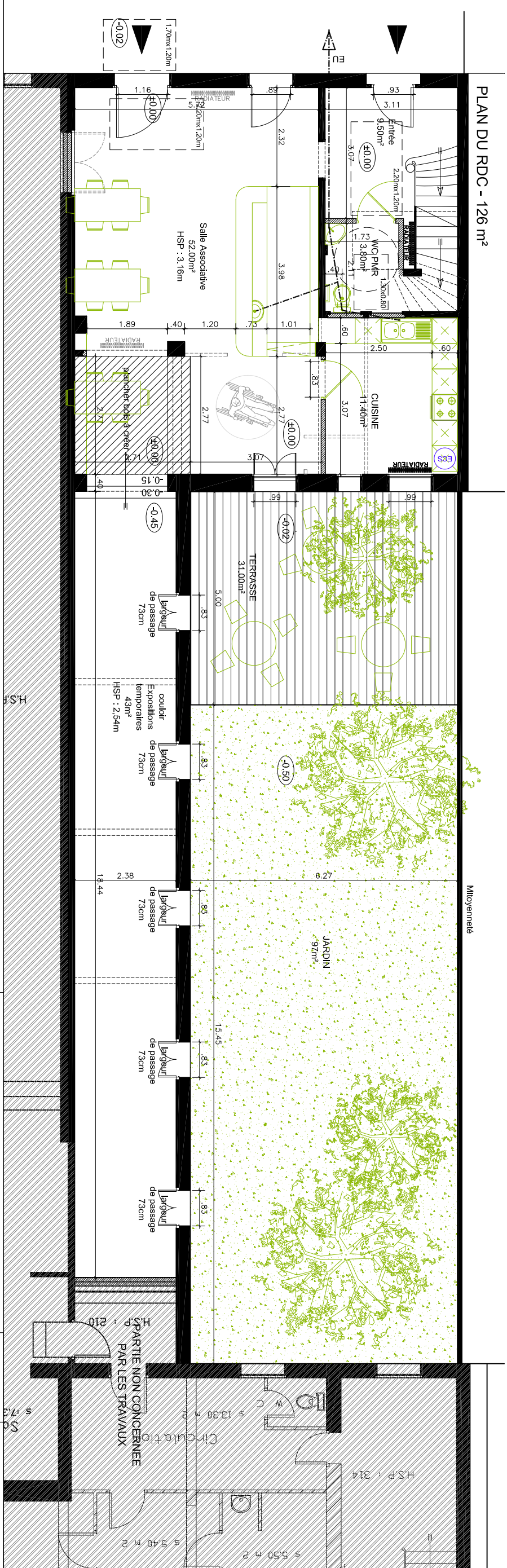
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.



PLAN DE L'ETAGE - 76 m<sup>2</sup>



PLAN DU RDC - 126 m<sup>2</sup>