

BAIL À USAGE CIVIL

CENTRE SOCIOCULTUREL JACQUES DELORT

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Commune de Moissac, sise Hôtel de Ville – 3 -place Roger Delthil – 82200 Moissac, représentée par Monsieur Romain LOPEZ, Maire, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du.....,

ci-après désignée « le Bailleur » ;

ET :

L'Association Culturelle et de Sauvegarde des Monuments du Quartier de Saint-Benoît, association régie par la loi du 1er juillet 1901, déclarée en préfecture de Montauban, dont le siège social est établi 4 impasse du Languedoc – 82200 Moissac, représentée par son Président, Monsieur BOURIOT Patrick, dûment habilité,

ci-après désignée « le Preneur » ;

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule :

La commune de Moissac est devenue propriétaire du Centre Jacques Delort (ancienne église de Saint-Benoît désacralisée) par délibération du Conseil Municipal du 18 mars 2011.

La commune souhaite permettre à l'Association Culturelle et de Sauvegarde du Quartier de Saint-Benoît, créée en 1983, de continuer à exercer ses activités. L'Association a œuvré pour reconstruire cette ancienne église, et la maintient en état afin d'y organiser des activités à dominante culturelle.

Elle prend également en charge l'animation du quartier en organisant des après-midis jeux, repas de quartier, théâtre, chant, radio d'Oc, ateliers manuels...

Le présent bail a donc pour objet d'établir les conditions de location du Centre Jacques Delort à l'Association Culturelle et de Sauvegarde du Quartier de Saint-Benoît.

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat, au preneur qui les accepte, les locaux ci-après désignés.

Par les présentes, le Bailleur donne en location au Preneur les lieux ci-après désignés :

- les locaux de l'ancienne église de Saint-Benoît, devenue le « Centre Jacques Delort », situés 4 impasse du Languedoc, cadastrés CZ 0301 d'une superficie de 300 m², pour lui permettre de mener à bien ses activités.

Le local se compose de :

- une salle principale,
- une cuisine avec évier et chauffe-eau,
- toilettes,
- deux petites pièces.

Le preneur déclare bien connaître les lieux loués ~~pour les avoir vus et visités~~ Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

Article 1 : État des lieux

Un état des lieux contradictoire est établi lors de la remise des clés au locataire et est annexé aux présentes. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

Article 2 : Destination

Les locaux loués sont destinés à l'usage ci-après désigné, à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Les locaux seront utilisés par l'Association pour la réalisation de son objet social. Dans le cadre de sa mission d'animation du quartier de Saint-Benoît, l'Association organisera des manifestations à dominante culturelle.

Article 3 : Occupation – jouissance

Le bailleur s'engage à :

1. Délivrer au locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
2. Assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du locataire.
3. Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
5. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
6. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

Le locataire s'engage à :

1. Payer le loyer aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
2. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat. En particulier, il s'engage à respecter les lieux, dont il déclare avoir pris connaissance. Il s'engage également à respecter toutes les décisions prises à compter de son entrée en jouissance.
3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le lieu.
4. Prendre à sa charge l'entretien courant du local, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
5. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration du bâtiment, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués,

les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil étant applicables à ces travaux.

6. Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le locataire. En cas de méconnaissance par le locataire de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés.
Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.
7. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux, ... et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.
8. L'entretien du bâti et les contrôles (*chauffage, gaz...*) seront effectués par la commune et à la charge de celle-ci.
9. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location ; conformément à l'article 1724 du code civil. Si ces réparations durent plus de 40 jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.
10. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
11. Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location, deux heures par jour, au choix du bailleur, sauf les jours fériés.
12. Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.
13. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

Article 3 – Durée du bail

Le présent bail est conclu pour une durée d'un (1) an à compter du 1^{er} juin 2026, soit jusqu'au 31 mai 2027.

À l'échéance de cette période initiale, le bail sera renouvelé par tacite reconduction, pour des périodes successives d'une année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée trois (3) mois au moins avant la date d'échéance annuelle.

En cas de résiliation anticipée, chaque partie s'engage à respecter un préavis de trois (3) mois, notifié dans les mêmes formes que celles prévues à l'alinéa précédent.

Article 4 – Destination des locaux

Les locaux objets du présent bail sont concédés au Preneur pour l'exercice de ses activités socioculturelles et associatives, en stricte conformité avec son objet statutaire.

Le Preneur s'interdit formellement tout usage des locaux contraire à leur destination, notamment toute activité commerciale lucrative réalisée pour son propre compte, toute occupation désordonnée ou troublant la tranquillité du voisinage, ainsi que tout usage portant atteinte à l'image de la Commune de Moissac.

Par exception à ce qui précède, et dans le cadre strict des dispositions prévues à l'Article 11 du présent bail, le Preneur est autorisé à sous-louer tout ou partie des locaux à des tiers pour

des durées ponctuelles, selon les modalités, tarifs et obligations expressément définis dans ledit article.

Article 5 – Loyer et conditions financières

En contrepartie de la jouissance des locaux, le Preneur s'acquittera d'un loyer annuel fixé à 245,48 euros (€), révisable dans les conditions fixées à l'Article 6 ci-après.

Ce loyer est payable annuellement, au vu d'un titre de recette émis par la collectivité.

En cas de retard de paiement au-delà de trente (30) jours calendaires suivant la date d'exigibilité, les sommes dues porteront intérêt de plein droit au taux légal en vigueur, sans mise en demeure préalable nécessaire.

Les charges et prestations accessoires sont définies à l'Article 7 du présent bail.

Article 6 – Révision du loyer

Le loyer fixé à l'Article 5 sera révisé chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE), ou de tout indice lui substituant. L'indice de référence est celui du 1er trimestre 2026, dernier indice connu correspondant à la date de prise d'effet du bail.

La révision s'effectuera selon la formule suivante : Loyer révisé = Loyer en cours × (IPC du mois de référence à la date de révision / IPC du mois de référence à la date de conclusion du bail ou à la date de la dernière révision).

Le Bailleur notifiera au Preneur le nouveau montant du loyer révisé par tout moyen permettant d'en accuser réception, au plus tard un mois avant la date d'effet de la révision. L'absence de notification ne vaut pas renonciation du Bailleur à son droit à révision.

Article 7 – Charges et prestations

Le Preneur prendra à sa charge l'ensemble des frais de fonctionnement courant des locaux loués, notamment :

- la consommation d'eau correspondant à l'usage des locaux loués ;
- la consommation d'électricité ;
- la consommation de chauffage, selon les modalités définies dans l'état des lieux et les conventions techniques annexées ;
- l'assurance des locaux et de leurs équipements au titre de la responsabilité civile du Preneur et des dommages causés aux tiers et aux biens mis à disposition.

Le Bailleur conserve à sa charge les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, ainsi que les travaux de mise aux normes et de sécurité incombant au propriétaire.

Article 8 – Entretien et réparations

Le Preneur s'engage à maintenir les locaux en bon état d'entretien et de propreté tout au long de la durée du bail. Il effectuera, à ses frais et sous sa responsabilité, toutes les réparations locatives et d'entretien courant qui lui incombent conformément aux usages et aux dispositions du Code civil.

Sont notamment à la charge du Preneur : le maintien en état de propreté des sols, murs et plafonds ; l'entretien des équipements mis à sa disposition (mobilier, électroménager, matériels divers) ; le remplacement des vitres cassées du fait de son usage ou de celui de ses

occupants ; la réparation des dégradations causées ~~par sa faute ou celle des tiers occupant~~ les locaux sous son autorité.

Le Preneur informera le Bailleur sans délai de tout désordre, dégradation ou sinistre affectant les locaux, et notamment de tout dommage pouvant mettre en cause la responsabilité du Bailleur. Toute réparation d'importance ou modification des locaux devra faire l'objet d'un accord préalable écrit du Bailleur.

À l'expiration du bail, les locaux devront être restitués en bon état d'entretien, les réparations locatives étant entièrement exécutées. Un état des lieux de sortie contradictoire sera dressé entre les parties.

Article 9 – Assurances

Le Preneur est tenu de souscrire et de maintenir en vigueur, pendant toute la durée du bail, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, les polices d'assurance suivantes :

- une assurance responsabilité civile couvrant les dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers et au Bailleur du fait de l'occupation des locaux ;
- une assurance couvrant les dommages causés aux locaux loués, ainsi qu'aux équipements et matériels mis à disposition par le Bailleur ;
- une assurance couvrant spécifiquement les activités de sous-location exercées en application de l'Article 11 du présent bail.

Le Preneur remettra au Bailleur, à la signature du présent bail et à chaque renouvellement annuel des polices, les attestations d'assurance correspondantes. À défaut de justification dans le mois suivant la demande du Bailleur, celui-ci pourra résilier le présent bail sans indemnité.

Article 10 – Obligations générales du Preneur

Outre les obligations spécifiques mentionnées aux articles précédents, le Preneur s'engage à respecter les obligations générales suivantes tout au long de la durée du bail :

- ne pas modifier la destination des locaux telle que définie à l'Article 4 sans accord préalable écrit du Bailleur ;
- respecter l'ensemble des réglementations applicables en matière de sécurité des personnes et des biens, d'accessibilité aux personnes handicapées et de protection contre l'incendie ;
- ne pas effectuer de travaux, aménagements ou installations fixes sans l'accord préalable écrit du Bailleur, et restituer les locaux dans leur état d'origine en fin de bail sauf accord contraire ;
- laisser le Bailleur, ou ses représentants dûment mandatés, accéder aux locaux pour y effectuer toute visite de contrôle, de vérification ou de travaux, sur préavis raisonnable sauf urgence ;
- s'interdire de céder le présent bail, d'apporter les locaux en société ou de les mettre à disposition de tout tiers à titre gratuit, hormis dans le cadre strict de la sous-location prévue à l'Article 11.

Article 11 – Accord de sous-location

11.1 – Principe et autorisation

Par exception au principe général d'interdiction de sous-location applicable en droit commun des baux, le Bailleur autorise expressément le Preneur à consentir des sous-locations à titre onéreux portant sur tout ou partie des locaux décrits en préambule du présent bail.

Cette autorisation est accordée dans les conditions strictes définies ci-après. Elle ne peut être étendue à d'autres locaux ou usages que ceux visés dans le présent article. Elle ne confère au Preneur aucun droit de céder cette faculté à un tiers.

11.2 – Bénéficiaires de la sous-location

Le Preneur peut sous-louer les locaux à toute personne physique ou morale, association, entreprise, organisme public ou privé, souhaitant bénéficier des locaux pour des activités compatibles avec la destination du centre socioculturel Jacques Delort et conformes à l'ordre public et aux bonnes mœurs.

Le Preneur s'assure, avant toute mise à disposition, que les activités envisagées par le sous-locataire ne portent pas atteinte à l'image de la Commune de Moissac et ne sont pas de nature à troubler la tranquillité du voisinage ou à engendrer des nuisances incompatibles avec l'environnement du centre.

11.3 – Tarifs de sous-location

Les tarifs applicables aux sous-locations sont fixés comme suit, par période de mise à disposition et par convention entre le Preneur et le sous-locataire, dans les limites suivantes :

- **Sous-location sans chauffage** : 120,00 € (cent vingt euros) ;
- **Sous-location avec chauffage** : 200,00 € (deux cents euros).

Ces tarifs constituent les valeurs de référence. Ils pourront être révisés d'un commun accord entre le Bailleur et le Preneur, par voie d'avenant au présent bail. Toute modification tarifaire sera portée à la connaissance du Bailleur préalablement à sa mise en application.

Le Preneur est libre d'appliquer des tarifs inférieurs aux valeurs de référence ci-dessus pour des raisons d'intérêt associatif ou social dûment justifiées, sans que cela emporte modification du calcul de la quote-part reversée au Bailleur.

11.4 – Reversement d'une quote-part des recettes de sous-location à la Commune

En contrepartie de l'autorisation de sous-location accordée par le Bailleur, le Preneur s'engage irrévocablement à reverser à la Commune de Moissac une quote-part égale à quarante pour cent (40 %) du total des recettes brutes générées par l'ensemble des sous-locations consenties au cours de chaque année civile.

Ce reversement intervient une fois par an, au plus tard le 31 mars de l'année N+1 pour les recettes perçues au cours de l'année N.

Afin de permettre la liquidation de cette somme, le Preneur établira chaque année un état récapitulatif des recettes perçues au titre de la sous-location, détaillant pour chaque sous-location : la date et la durée de la mise à disposition, le nom du sous-locataire, le tarif appliqué (avec ou sans chauffage) et le montant perçu. Cet état sera transmis au service des finances de la Commune de Moissac avant le 1er mars de l'année N+1.

Sur la base de cet état, le service des finances de la Commune de Moissac établira un titre de recettes à l'encontre du Preneur pour le montant de la quote-part due (40 % des recettes brutes). Le Preneur s'engage à honorer ce titre dans les délais réglementaires.

En cas de retard dans la transmission de l'état récapitulatif ou dans le paiement du titre de recettes, le Bailleur se réserve le droit de suspendre l'autorisation de sous-location accordée par le présent article, après mise en demeure restée sans effet pendant trente (30) jours.

11.5 – Responsabilité du Preneur vis-à-vis des sous-locataires

Le Preneur demeure seul responsable vis-à-vis du Bailleur de l'exécution de toutes les obligations découlant du présent bail, y compris dans le cadre des sous-locations qu'il consent. Les sous-locataires n'ont aucun lien contractuel direct avec le Bailleur.

Le Preneur s'assure que chaque sous-locataire est ~~informé des conditions d'utilisation des~~ locaux, du règlement intérieur en vigueur et des obligations de sécurité applicables. Il veille au respect de ces règles pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le Preneur établit pour chaque sous-location une convention écrite précisant à minima : l'identité du sous-locataire, la désignation des locaux mis à disposition, la durée et les horaires de la mise à disposition, le tarif applicable et les conditions de remise des clés ou d'accès aux locaux.

Article 12 – Résiliation du bail

Le présent bail pourra être résilié de plein droit par le Bailleur, sans mise en demeure préalable ni indemnité, en cas de manquement grave du Preneur à l'une quelconque de ses obligations contractuelles, notamment en cas :

- de non-paiement du loyer après mise en demeure restée infructueuse pendant trente (30) jours ;
- d'utilisation des locaux contraire à leur destination définie à l'Article 4 ;
- de non-respect des obligations en matière d'assurance visées à l'Article 9 ;
- de manquement aux obligations de reversement des recettes de sous-location définies à l'Article 11 ;
- de dissolution de l'association Preneur ou de cessation d'activité.

En dehors des cas de faute grave visés ci-dessus, chaque partie peut mettre fin au présent bail à l'échéance d'une période annuelle, sous réserve du respect du préavis de trois (3) mois prévu à l'Article 3.

Article 13 – Clause résolutoire

Conformément aux dispositions de l'article 1225 du Code civil, il est expressément convenu entre les parties qu'à défaut par le Preneur de satisfaire à l'une quelconque de ses obligations au titre du présent bail, notamment le paiement des loyers et charges, le reversement de la quote-part issue des sous-locations ou le respect des conditions d'usage des locaux, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet.

Cette résiliation ne privera pas le Bailleur de son droit de réclamer au Preneur des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi.

Article 14 – Cession du bail et sous-location non autorisée

Le Preneur ne pourra, en aucun cas, céder le présent bail à un tiers, ni apporter les droits qui en découlent à une quelconque personne morale, sans l'accord préalable et exprès du Bailleur donné par écrit.

Toute sous-location non conforme aux conditions définies à l'Article 11 du présent bail est formellement interdite. Toute violation de cette interdiction entraînera la résiliation de plein droit du bail, sans préjudice des dommages et intérêts auxquels le Bailleur pourrait prétendre.

Article 15 – Élection de domicile

Pour l'exécution du présent bail et de ses suites, les parties font élection de domicile comme suit :

- Le Bailleur élit domicile en la Mairie de Moissac, Place Roger Delthil, 82200 Moissac ;
- Le Preneur élit domicile en son siège social tel que mentionné dans les présentes.

Toute notification ou mise en demeure sera adressée ~~à ces adresses~~ par lettre recommandée avec accusé de réception, valant ainsi notification régulière entre les parties.

Article 16 – Droit applicable et règlement des litiges

Le présent bail est régi par le droit français, et notamment par les dispositions pertinentes du Code civil relatives aux baux à usage civil, ainsi que par les règles applicables au domaine privé des collectivités territoriales.

En cas de litige entre les parties relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail, les parties s'engagent à rechercher, en premier lieu, une résolution amiable. À défaut d'accord amiable dans un délai de trente (30) jours à compter de la notification du différend, tout litige sera soumis à la juridiction compétente du ressort de Montauban.

Article 17 – Dispositions diverses

Le présent bail annule et remplace tout accord antérieur entre les parties portant sur les mêmes locaux. Il constitue l'intégralité de l'accord entre les parties sur le sujet.

Toute modification du présent bail devra faire l'objet d'un avenant écrit signé par les deux parties. Les modifications verbales, même admises, n'ont aucune valeur contractuelle.

Si l'une quelconque des clauses du présent bail devait être déclarée nulle ou inapplicable, les autres clauses demeureront en vigueur dans toute la mesure permise par la loi.

Le présent bail est établi en deux (2) exemplaires originaux, dont un est remis à chaque partie.

Fait à Moissac, le

Signature des parties précédée de la mention manuscrite " Lu et approuvé "

Pour la Commune de Moissac,

**Pour l'Association Culturelle et de
Sauvegarde des Monuments du
Quartier de Saint-Benoît,**

Le Maire,

Le Président,

Monsieur Romain LOPEZ

Monsieur Patrick BOURIOT