

# COMMUNE DE TORREILLES

Département des Pyrénées-Orientales  
Canton de La Côte Salanquaise

Envoyé en préfecture le 03/09/2020  
Reçu en préfecture le 03/09/2020  
Affiché le   
ID : 066-216602128-20200831-81\_2020-DE

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'An Deux Mille Vingt et le Trente et Un Août à Dix Neuf Heures

Le conseil municipal de la commune de TORREILLES, dûment convoqué en session ordinaire, s'est réuni au lieu ordinaire de ses délibérations, sous la présidence de monsieur Marc MEDINA, maire de Torréilles.

Date de convocation du conseil municipal : 25 août 2020

Présents : Marc MEDINA, Guy ROUQUIE, Bernardine SANCHEZ, Geoffrey TORRALBA, Agnès BLED, Gérard CEBELLAN, Cécile MARGAIL, Michèle CONDOMINES, Monique DEYRES, Jean LANCELLA, Pierre FAGET, Jean-Luc ROMERA, Hélène PILLARD, Valérie SOLER, Christophe CLARET, Sébastien CABRI, Stéphanie FLEURY, Emilie MONTANES, Emma SABATE, Damien CLET, Virginie PORTEILS, Héloïse MONREAL, Catherine MAMONTOFF.

Absents excusés : Benoît TRISTANT donne pouvoir à Cécile MARGAIL

Romain ALBERT donne pouvoir à Guy ROUQUIE

Absents : Emilie COUVEZ, Pierre PAGNON

En exercice : 27

Présents : 23

Ayant pris part au vote : 25

Les conseillers présents étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, monsieur le président a déclaré la séance ouverte.

Melle Héloïse MONREAL est désignée pour assurer les fonctions de secrétaire de séance.

\* \* \* \* \*

### Délib.81/2020

#### Acquisition de l'immeuble cadastré section AH n°195 par la commune

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2122-21 et L.2241-1.

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L.300-1.

VU la proposition de vente de la caisse régionale de crédit agricole sud Méditerranée du bâtiment cadastré section AH n° 195, sis 1 rue des écoles à Torréilles.

**CONSIDERANT** que la consultation de France-Domaine par les communes est obligatoire que pour les projets d'acquisitions d'immeubles ou de droits réels immobiliers (à partir de 180 000 € HT) ainsi que pour les prises à bail dès lors que l'opération projetée dépasse un certain seuil (L.1311-9 à L.1311-12 du code général des collectivités territoriales).

Madame Cécile MARGAIL, adjointe au maire, présente à l'assemblée, la proposition de vente de la caisse régionale de crédit agricole sud Méditerranée représentée par madame Patricia AVEROUS, directrice générale adjointe, pour le bâtiment situé au lieu-dit « le village », 1 rue des écoles à Torréilles (66440) et cadastré section AH n°195 pour une surface sol d'environ 68 ca. En ce sens, la proposition financière de vente du bien est de 135 000 € net vendeur.

VU l'opportunité d'achat d'un tel bâtiment localisé en plein cœur du centre ville, sur l'axe routier principal, la commune se porte acquéreur au montant de 135 000 €.

Afin de pouvoir bénéficier du local rapidement et dans l'attente du compromis de vente, la commune s'engage dans une location du bâtiment à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2020, pendant 2 mois, avec renouvellement possible jusqu'en novembre 2020. Un loyer de 850 € par mois hors charges (payable le 1<sup>er</sup> de chaque mois) et un dépôt de garantie du même montant est à verser début septembre. Un double des clés sera remis une fois le bail signé et le dépôt de garantie versé.

.../...

VU l'investissement de la commune pour le renouvellement de son centre ville et la maîtrise foncière et suite à l'intérêt important d'un tel achat pour le maintien des commerces et le dynamisme du village, monsieur le maire propose au conseil municipal l'acquisition par la commune de ce bâtiment.

Le conseil municipal, Oui l'exposé de madame Cécile MARGAIL, adjointe au maire, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE des membres présents ou représentés,

- **ACCEPTE** l'achat au prix convenu avec la caisse régionale de crédit agricole sud Méditerranée soit 135 000 €, hors frais.
- **AUTORISE** monsieur le maire à signer tous les actes relatifs à cette acquisition.
- **DESIGNE** maître Christine SABATO, notaire à Le Barcarès pour représenter la ville et pour dresser l'acte dans cette affaire.
- **DIT** que les crédits nécessaires seront inscrits au budget.

Ainsi fait et délibéré à Torreilles, les jours, mois et an que dessus.

Certifiée exécutoire suivant transmission

en préfecture du : **03 SEP. 2020**

et publication du : **03 SEP. 2020**

Torreilles le : **03 SEP. 2020**

Le maire,



le maire,

Marc MEDINA



# BAIL DEROGATOIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

## LE BAILLEUR

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD MEDITERRANEE, Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit - Siège social : 30 rue Pierre Bretonneau BP 39923 - 66832 PERPIGNAN CEDEX 9 - 776 179 335 RCS PERPIGNAN - Société de courtage d'assurance immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le n° 07 029 669

Représentée par Madame Patricia AVEROUS, Directrice Générale Adjointe, dûment habilitée aux présentes,

Dénoté « le Bailleur »

d'une part,

**ET**

## LE PRENEUR

LA COMMUNE DE TORREILLES, Collectivité Territoriale, agréé en tant qu'administration publique générale - Siège : Mairie, Rue de la Méditerranée 66440 TORREILLES - SIRET 216 602 128 000 94,

Représentée par Monsieur Marc MEDINA, Maire de la Commune, ayant tout pouvoir à cet effet.

Dénoté « le Preneur »

Ci-après encore dénotées collectivement les « Parties » ou individuellement une « Partie ».

### IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Bailleur est propriétaire d'un point de vente de 70m<sup>2</sup> situé sur la Commune de TORREILLES (sise 1 Rue des Écoles, 66440 Torreilles) cadastrés :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	195	LE VILLAGE	68ca

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la commune, afin de reloger un commerce du village et créer un logement à loyer maîtrisé par la suite, la Mairie a manifesté son souhait d'acquérir ce local dès le 1<sup>er</sup> septembre 2020, afin de reloger une commerçante du village.

En ce sens, une offre d'achat au prix de 135k€ net vendeur a été transmis par le Preneur au Bailleur le 07 août 2020, laquelle a été acceptée par ce dernier.

Cependant, le Bailleur ne fermant son point de vente que le 31 août 2020, dans l'attente de la formalisation de l'acte authentique de vente, le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre à bail précaire ce bien, selon les conditions ci-après stipulées.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

**Cela exposé, il a été convenu de ce qui suit :**

## OBJET - REGIME JURIDIQUE - DUREE

### Article 1 - Objet - Régime juridique

Par le présent acte, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés aux clauses et conditions suivantes.

**Conformément à l'article L. 145-5 du code de commerce, les parties entendent déroger aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce portant statut général des baux commerciaux.**

Le présent bail est soumis aux stipulations ci-après et aux dispositions supplétives du code civil dans la mesure où il n'y déroge pas.

Le Preneur s'engage également à respecter les prescriptions des lois et règlements régissant le local.

### Article 2 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 2 mois, à compter du 1<sup>er</sup> Septembre 2020. Cette durée ne sera susceptible d'aucune reconduction automatique et expirera effectivement le 31 octobre 2020.

Il pourra toutefois être renouvelé, d'un commun accord entre les Parties, une ou plusieurs fois dans la limite d'une durée maximale de 3 mois à compter de sa date de prise d'effet initiale.

**Dans tous les cas, le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux après la cessation du bail.**

En conséquence, à l'expiration du contrat, et si celui-ci n'acquiert pas le local désigné ci-dessous, le Preneur s'oblige irrévocablement à libérer les locaux loués, à défaut de quoi il pourra en être expulsé sur simple ordonnance de référé rendue à la demande du Bailleur par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

Il sera alors, en outre, de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation ou d'immobilisation égale à 120% du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti.

## LOCAUX

### Article 3 – Désignation

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

#### DESIGNATION DES LOCAUX

Un point de vente de 70m<sup>2</sup> situé à TORREILLES (1 Rue des Écoles, 66440 Torreilles)

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les avoir visités et les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

D'éventuelles erreurs dans la désignation la contenance ou la surface indiquées ou la contenance indiquée ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne pourront justifier ni réduction ou augmentation de loyer, ni indemnité de part ou d'autre.

Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer ni indemnité.

De convention expresse entre les parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

### Article 4 – Destination

Les locaux loués sont destinés à l'usage de : **salon de coiffure**, à l'exclusion de toute autre utilisation.

#### **Article 5 - Délivrance - État des lieux initial**

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du présent acte, toutes les informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de se faire délivrer les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au Bailleur d'y effectuer des travaux d'aménagement ou des réparations. Aucune erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne pourra justifier une réduction ou augmentation de loyer, ou une indemnité.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Le Preneur déclare vouloir y entreprendre, à sa charge, des travaux d'aménagement et de remise en état, que le Bailleur a d'ores et déjà autorisés, et s'engage à les faire exécuter dans le respect des stipulations du présent bail.

Il reconnaît que l'accord des Parties, notamment sur le montant du loyer, a tenu compte de ce qu'il prend en charge ces travaux aux lieux et place du Bailleur et que ce dernier a ainsi satisfait à son obligation de délivrance.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable à la remise des clés, conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de Commerce. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il le sera par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

#### **Article 6 - États des risques et pollutions**

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers, technologiques et sismiques, ceux éventuellement liés au radon et précisant si le terrain est situé dans un secteur d'information sur les sols, établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnités versées à ce titre sont annexés au présent contrat.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dont dépendent les locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques ou sismique.

#### **Article 7 - Risques de pollution**

Le Preneur s'engage à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le strict respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les lieux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.

Le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

#### **Article 8 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail le diagnostic de performance énergétique des locaux.

#### **Article 9 - Dossier technique amiante**

Le dossier technique amiante a été communiqué au Preneur avant la conclusion du présent bail ainsi qu'il le reconnaît. Il restera tenu à sa disposition par le Bailleur.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans ce dossier, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante, et s'il y a lieu pour la gestion des déchets amiantés, et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Conformément à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique, est annexée au présent bail la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués. Cette fiche récapitulative est établie

conformément aux prescriptions de l'annexe 2 de l'arrêté du 21 décembre 2012 et contient les recommandations générales de sécurité établies selon l'annexe 1 dudit arrêté.

Le dossier technique amiante restera à la disposition du Preneur.

## CONDITIONS FINANCIÈRES

### Article 10 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 850€ hors charges auquel s'ajoutera la TVA au taux légal en vigueur, que le Preneur s'oblige à payer d'avance au Bailleur le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

Les paiements devront être effectués par virement bancaire, sur le compte bancaire du Bailleur, suivant le RIB joint au présent acte.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera, de plein droit et à dater de ladite échéance, productive au profit du Bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à 20% par mois de retard jusqu'à complet paiement.

### Article 11 - Charges, prestations et taxes

Le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des charges ci-après :

- Chauffage et climatisation des locaux loués ;
- Éclairage et chauffage des parties privatives ;
- Consommation d'eau chaude et froide ;

Le Preneur remboursera également au Bailleur les dépenses visées ci-dessus que ce dernier aura exposées ou avancées au titre des locaux loués.

Ces remboursements seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an en fonction du relevé établi par le Bailleur ou son mandataire.

Le Bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les prestations de l'immeuble soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de service fourni aux occupants de l'immeuble.

Le présent bail étant soumis à la TVA, cette taxe sera payée au Bailleur en sus des charges et taxes récupérables au fur et à mesure de leur exigibilité.

### Article 12 - Charges, impôts, contributions et taxes propres au Preneur

Le Preneur devra acquitter avec ponctualité tous impôts, contributions, ou taxes dont il est redevable et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute demande du Bailleur, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

Il souscrira directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

## GARANTIES

### Article 13 - Dépôt de garantie

Le Preneur s'engage à verser au Bailleur la somme de 850 €, à titre de dépôt de garantie, au plus tard le 31 Août 2020.

Le défaut de paiement à cette date constituerait une condition résolutoire du présent bail qui, sauf renonciation du Bailleur, autoriserait celui-ci à poursuivre l'expulsion du Preneur sur simple ordonnance de référé.

#### **Article 14 - Garnissement**

Le Preneur devra maintenir les locaux loués constamment garnis de matériel, marchandises (si la destination contractuelle les autorise) et objets mobiliers en quantité et de valeur conformes aux usages de sa profession et dans le respect de la destination des locaux loués.

#### **Article 15 - Assurances**

Le Preneur devra faire assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable les locaux loués et les mobiliers, matériels, marchandises et agencements qui s'y trouvent, contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, ainsi que contre les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Il devra payer les primes ou cotisations correspondantes, justifier du tout au Bailleur lors de la signature du Bail, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

### **CONDITIONS D'OCCUPATION**

#### **Article 16 - Règles générales d'occupation des locaux**

Le Preneur devra occuper et exploiter les locaux loués par lui-même, paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Il devra les utiliser constamment conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements.

Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective.

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

#### **Article 17 - Respect des prescriptions administratives**

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant la réglementation relative aux établissements recevant du public si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à la destination contractuelle des locaux loués.

#### **Article 18 - Gardiennage - Services collectifs**

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux.

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif et le Preneur renonce à ce titre à tous recours ou réclamations à l'encontre du Bailleur.

#### **Article 19 - Visite des locaux**

Le Preneur devra laisser en permanence libre accès aux locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Dans le mois qui précédera l'expiration du bail, et à défaut d'une réitération de la volonté du Preneur d'acquiescer le local, celui-ci devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 18 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur. Il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à vendre.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

#### **Article 20 - Réclamations des tiers ou contre des tiers**

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, à première demande du Bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux locaux loués et de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché, et au contraire en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

#### **Article 21 - Occupation et exploitation – sous location**

Le Preneur devra occuper et exploiter personnellement les locaux loués.

Cependant, par dérogation au statut des baux commerciaux, il pourra concéder directement la jouissance des locaux loués à Madame Perez, EDEN STYLE, domiciliée 7 Rue de la poste, 66400 TORREILLES, même temporairement et à titre gratuit, notamment par domiciliation, prêt ou location.

### **ENTRETIEN DES LOCAUX - TRAVAUX**

#### **Article 22 - Entretien des locaux**

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité et de prévention contre l'incendie par les lois et règlements actuels ou futurs.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il devra faire entretenir et, au besoin, remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que les fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, revêtements de sol, boiseries.

Il assumera les conséquences, et garantit le Bailleur, de toutes dégradations et des troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant aux locaux ou aux parties communes.

A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

#### **Article 23 - Travaux à l'initiative du Bailleur ou de tiers**

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les déménagements, réparations, reconstructions, surélévations et travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que cette dernière excéderait 21 jours, et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, à la condition

toutefois que le Bailleur fasse tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au Preneur et pour lui assurer en permanence un libre accès aux locaux loués.

Le Preneur devra déposer dans les plus brefs délais tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux. Les frais correspondants seront à la charge de la Partie à laquelle seront reconnus imputables les travaux qui les auront nécessité.

Le Preneur devra déposer, dans les plus brefs délais, puis reposer à ses frais, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et, d'une manière générale, tous agencements qu'il aura installés et dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

#### **Article 24 - Transformations et améliorations des locaux par le Preneur - Accession**

Le Preneur ne pourra effectuer dans les Lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucune construction, et plus généralement aucune modification des installations d'origine de même que toute intervention en façade des lieux loués, sans le consentement préalable et écrit du Bailleur, à qui les plans descriptifs devront être préalablement soumis.

Le Preneur fera son affaire personnelle toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le Bailleur.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'immeuble, ainsi que tous dommages de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Il est précisé que les menus travaux et les travaux de confort de type : réfection ou mise en peinture, déplacement ou création d'une cloison interne, ajout de sorties électriques... (liste non exhaustive) n'auront pas à être déclarés au bailleur.

**Tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, installation faits par le preneur dans les lieux loués, y compris les aménagements immeubles par destination, resteront, en fin de bail, la propriété du bailleur, sans indemnité à sa charge ou de possibilité pour ce dernier de réclamer une remise en état initial**

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### **Article 25 - Destruction des locaux loués**

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil.

#### **Article 26 - Restitution des locaux**

Dans l'hypothèse où le Preneur n'acquiert par le local objet du présent bail, il devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale toutes les déclarations nécessaires.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge et le cas échéant après leur remise en état primitif conformément à l'article 24 ci-dessus.

Les Parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut de quoi l'état des lieux sera établi par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

A défaut d'exécution par ce dernier des travaux à sa charge, le Bailleur pourra, après vaine mise en demeure, y procéder aux lieu et place du Preneur, conformément aux dispositions de l'article 1222 nouveau du code civil.

#### Article 27 - Clause résolutoire

A défaut de paiement par le Preneur à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges, contributions, taxes ou prestations dus en vertu du présent bail, ou encore à défaut d'exécution par le Preneur de l'une ou l'autre des conditions du présent bail ou de ses annexes, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter délivré par acte extrajudiciaire contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et resté sans effet le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance compétent.

Dans tous les cas, le Preneur sera de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale à 120% du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée, si le présent bail y est assujéti.

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### Article 28 – Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

#### Article 29 – Frais

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

#### Article 30 - Élection de domicile

Pour l'exécution du présent bail et de ses suites, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur en son siège social ou domicile.

### ANNEXES

- plan(s) des locaux ;
- état des lieux ;
- état des risques et pollutions ;
- diagnostic de performance énergétique ;

Fait à Perpignan le 10/08/20.

En 2 exemplaires dont un original a été remis à chacune des Parties qui le reconnaît

**Le Bailleur**  
Représenté par Madame Patricia Averous



**Le Preneur**  
Représenté par Monsieur le Maire

