Envoyé en préfecture le 07/12/2018
Reçu en préfecture le 07/12/2018
Affiché le 07/12/2018
ID : 066-216600825-20181126-2018_D091-DE

2018-D091

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département des PYRÉNEES-ORIENTALES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
COMMUNE DE FORMIGUERES

Date convocation 20/11/2018	Nombre de membres en exercice :	11
	Nombre de membres Présents	7
	Nombre de membres Absents :	4
Date Affichage 20/11/2018	Nombre de procurations :	0
	Nombre de votants :	7

Séance du 26 Novembre 2018
L'an deux mille dix-huit et le vingt-six novembre à 20h30,, le Conseil Municipal de cette Commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur LOOS Philippe, Maire ;
Présents : BRILLIARD M., GOMES D., POROLI F., MIRAN P. PERARNAUD C, CHEVRIER C.
Absent excusée : DOUMERGUE F.
Absents : LOPEZ MT, CICCARIELLO C,VERGES B.

Objet de la Délibération
BAUX COMMERCIAUX DU BATIMENT DE LA CALMAZEILLE AU NOM DE MADAME PASCALE BATAILLE

Le maire expose à l'assemblée :

Par une précédente délibération 13 novembre 2018 le conseil municipal a constaté la désaffectation de fait des volumes 2, 3, 4, 5, 6, 7 (parties a, b), 8, 9 (parties a, b), 10 (parties a, b, c, d), 11, 12, 13 (parties a, b, c, d, e) et 14 (parties a, b) – suivant l'état descriptif de division en volumes et plans numérotés de 1/5 à 5/5 établi par madame Gontharet, géomètre expert – composant l'ensemble immobilier bâti cadastré section B numéros 456 et 392 lieu-dit « la Calmaseille » à Formiguères.

Par une précédente délibération en date 13 novembre 2018, le conseil municipal a décidé de déclasser du domaine public communal les volumes 2, 3, 4, 5, 6, 7 (parties a, b), 8, 9 (parties a, b), 10 (parties a, b, c, d), 11, 12, 13 (parties a, b, c, d, e) et 14 (parties a, b) composant l'ensemble immobilier bâti cadastré section B numéros 456 et 392 lieu-dit « la Calmaseille » à Formiguères et de les incorporer dans le domaine privé de la commune.

Par une précédente délibération en date 13 novembre 2018, le conseil municipal a décidé d'autoriser monsieur le Maire à signer l'acte établi par Maître Matthieu Fourès, titulaire d'un Office Notarial à Perpignan, aux fins d'établir en la forme authentique l'état descriptif de division et le cahier des charges relatifs à la division en volumes de l'ensemble immobilier bâti cadastré section B numéros 456 et 392 lieu-dit « la Calmaseille » à Formiguères et de faire procéder par ledit Notaire à sa publication au fichier immobilier.

Les trois délibérations sont exécutoires depuis le **19/11/2018**.
Madame Pascale Bataille exploite la boutique n°2 correspondant au volume 4 suivant l'état descriptif de division de « la Calmazeille » et, par lettre du **20/11/2018**, elle a sollicité de la commune qu'il soit procédé à l'établissement d'un bail commercial pour en poursuivre l'exploitation pour une durée de 9 ans.

A cette fin, il a été demandé à Maître Matthieu Fourès, notaire à Perpignan, d'établir un projet de bail commercial conformément au dispositif légal prévu par le code de commerce, projet qui a été soumis à madame Bataille à titre préalable pour avis.

Le projet de bail établi par le notaire et visé par madame Bataille, la demande d'établissement d'un bail commercial de madame Bataille et les précédentes délibérations du 13 novembre 2018,

Envoyé en préfecture le 07/12/2018
Reçu en préfecture le 07/12/2018
Affiché le 10/12/2018
ID : 066-216600825-20181126-2018_D091-DE

ainsi que l'état descriptif de division y annexé sont déposés sur la table du conseil municipal pour qu'il en délibère.

Ce projet est soumis par le Maire au vote du conseil.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;
Vu le Code général de la propriété des personnes publique, notamment son article L. 2221-1 :
Vu le Code de commerce, notamment ses articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants ;
Vu la délibération du conseil municipal 2018-D077 en date du 13 novembre 2018, portant désaffectation d'une partie, en volumes, de l'ensemble immobilier « la Calmazeille » ;
Vu la délibération du conseil municipal 2018-D078 en date du 13 novembre 2018, portant déclassement des volumes 2 à 14 composant l'ensemble immobilier « la Calmazeille » ;
Vu la délibération du conseil municipal 2018-D079 en date du 13 novembre 2018, portant établissement en la forme authentique de l'état descriptif de division et du cahier des charges de l'ensemble immobilier « la Calmazeille » ;
Vu le projet de bail commercial établi par Me Fourès, notaire à Perpignan, portant sur le volume n°4, suivant l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier « la Calmazeille » ;
Vu la demande de madame Pascale Bataille, en date du **20/11/2018** sollicitant l'établissement d'un bail commercial pour l'exploitation de la boutique n°2 à « la Calmazeille » ;

Aux motifs suivants :

En vertu des dispositions de l'article L. 2121-29 du code général des collectivités territoriales, le conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune et il appartient au conseil municipal, hors le cas où cette compétence a été préalablement déléguée au maire en application de l'article L. 2122-22, d'approuver la passation des baux sur les immeubles communaux ;

Il revient au conseil municipal, pour l'exercice de cette attribution, de définir les principales caractéristiques de ces contrats, notamment quant aux bénéficiaires, à la nature et à la consistance des terrains ou biens en cause, au régime juridique applicable, au loyer et à la durée des baux ; les dispositions de l'article L. 2122-21, qui chargent le maire d'exécuter les décisions du conseil municipal et en particulier de passer les baux des biens, n'ont pas pour objet et ne peuvent avoir pour effet de dispenser le conseil municipal de se prononcer sur les caractéristiques susévoquées ;

Le projet de bail établi par Maître Fourès prévoit, selon les conditions de droit commun applicables aux baux commerciaux en application du Code de commerce, porte sur le volume 4, partie du domaine privé communal, de l'ensemble immobilier « la Calmazeille », pour une durée de 9 ans et il permettra de valoriser, par son exploitation, le domaine privé communal en créant une source de revenus pour la commune, par conséquent, le conseil approuve ce projet et :

DECIDE :

1) Est donné à bail, dans le cadre d'un bail commercial, à madame Pascale BATAILLE née le 27 décembre 1964- N°SIRET 341 502 474 000 24, le local ainsi défini :

Dans un ensemble immobilier édifié sur un terrain situé à FORMIGUERES (PYRÉNÉES-ORIENTALES), Lieudit LA CALMASELLA.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
B	392	LA CALMASELLA	00 ha 03 a 36 ca
B	456	LA CALMASELLA	00 ha 16 a 80 ca

Total surface : 00 ha 20 a 16 ca

Le VOLUME numéro QUATRE (4)

C'est un volume de forme irrégulière qui correspond à l'espace « Boutique2 »

Envoyé en préfecture le 07/12/2018
Reçu en préfecture le 07/12/2018
Affiché le 10/12/2018
ID : 066-216600825-20181126-2018_D091-DE

Il est teinté de vert sur les plans annexes.
Il se définit au niveau altimétrie depuis la côte 1751.90.m NGF et se développe jusqu'à la cote NGF1755.12m face supérieure de la dalle brute plafond avec étanchéité.
Il a une surface de base de 66m2.
Il est défini par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé. »

2) Le régime juridique applicable sera celui d'un bail commercial établi conformément aux articles L. 145-1 et suivant du Code de commerce.

3) Le bail sera conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir, après que la présente délibération soit exécutoire, le 7 décembre 2018 pour se terminer le 7 décembre 2027.

4) Le montant du loyer est ainsi stipulé, comme en décide le conseil :

« Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DIX MILLE HUIT CENT EUROS SOIXANTE QUATORZE CENTIMES (10.800,74 euros), que le preneur s'oblige à payer au bailleur en son domicile ou siège ou en tout autre endroit indiqué par lui, correspondant à la valeur locative des lieux loués.
Le montant de ce loyer correspond à la somme de l'amortissement sur la période de 9 ans du montant du dépôt de garantie sus visé (soit 2.777,77 euros par an hors TVA), augmenté du montant du loyer payable annuellement hors TVA, soit 8.022,96 euros.
Le loyer ainsi indiqué correspond à la valeur locative et s'entend hors taxes, droits et charges.
Les parties sont averties que le déplafonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).
Compte tenu du paiement anticipé, le loyer à payer effectivement au bailleur pour les 9 années du bail sera de HUIT MILLE VINGT DEUX EUROS QUATRE VINGT SEIZE CENTIMES (8.022,96 euros) par an, hors taxe, droits et charges, c'est-à-dire le montant du loyer annuel diminué du montant du "pas de porte" ramené à sa période d'imputation. »
En cas de résiliation du bail par la faute du preneur pendant le délai où s'appliquera le loyer "minoré", le solde de la somme versée à titre de supplément de loyer restera acquis au bailleur à titre de stipulation de pénalité.
Il ne sera pas tenu compte du montant du "pas de porte" pour le calcul de la révision du loyer et de sa fixation lors du renouvellement.
Le preneur ne versera pas au bailleur une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge.
Ce loyer sera payable à concurrence de moitié le 15 février de chaque année et à concurrence de l'autre moitié le 30 avril de chaque année et pour la première fois le 15 février 2019 »

5) En outre, comme en décide le conseil, il est payé par le preneur un « pas de porte » ainsi défini :

« Pour tenir compte du préjudice patrimonial résultant pour le bailleur de l'octroi au preneur du bénéfice de la propriété commerciale, ce dernier verse au bailleur qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, une somme de Vingt-cinq mille euros (25.000,00 EUR) hors TVA, soit une somme TVA incluse de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 euros) à titre de "pas de porte" à valoir sur les loyers dus pendant 9 ans.
Ce pas de porte sera payable de la manière suivante :
- A concurrence de la somme de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 euros) le 30 décembre 2018,
- A concurrence de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 euros), le 30 juin 2019.

6) Pour l'application des dispositions de l'article L. 2121-29 du Code général des collectivités territoriales, le conseil entérine et adopte comme étant l'expression de sa volonté

Envoyé en préfecture le 07/12/2018
Reçu en préfecture le 07/12/2018
Affiché le 10/12/2018
ID : 066-216600825-20181126-2018_D091-DE

2018-D091

contractuelle, par la présente délibération, les autres clauses [illegible] à la présente.

7) Le maire est chargé d'exécuter la présente délibération et de signer le bail aux conditions et charges ainsi convenues, au nom et pour le compte de la commune, en l'étude de Maître Matthieu Fourès, titulaire d'un Office Notarial à Perpignan.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus
Copie certifiée conforme
A Formiguères, le 7 décembre 2018.

Le Maire
P. LOOS