

MAIRIE D'ANGOUSTRINE VILLENEUVE-DES-ESCALDES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération N° : 2025-02-003

L'an deux mille vingt-cinq et le 13 février, à 21 heures 00, le Conseil Municipal d'Angoustrine Villeneuve-des-Escalades, régulièrement convoqué le 05 février 2025, s'est réuni à la salle de la mairie, sous la présidence de M. Christian PALLARES Maire.

Etaient présents : Christian PALLARES, Marie-José ESTEVA, Brice BOUVIER, Quentin FALCOZ, Emilie BOULET, Sandrine PIROF, Bernard PIROF, Agnès DELCOR, Laetitia TISSEYRE, Angélique FOUSTER, Ludovic THIVOLLE

Absents :

Mme Virginie SPITZ donne procuration à Mme Emilie BOULET
M. Mathieu GARRIGUE donne procuration à M. Brice BOUVIER
M. Eric CHARRE

Monsieur Ludovic THIVOLLE a été élu secrétaire de séance.

**Bail usine hydroélectrique – Ets beguerie/shem
Sur terrains communaux**

Monsieur le Maire informe l'assemblée du projet de bail concernant l'usine hydroélectrique installée dans la vallée saint-martin et le contrat de bail arrivé à expiration en 2024.

Monsieur le Maire présente au conseil municipal le nouveau projet de bail établi par Me Perrine Bastoul-Arnaudies Notaire et le cabinet Gil Fourier Avocats de la commune.

Les principales caractéristiques du bail : durée 30 ans, loyer 25 000 € annuel, rétroactif au 01/01/2025, révision annuelle selon la variation de l'indice des loyers commerciaux, 1^{er} loyer payé à la signature du bail.

Le conseil municipal après avoir délibéré et à l'unanimité :

DONNE tous pouvoirs à M. le Maire pour signer le BAIL entre la commune et la Société dénommée ETABLISSEMENTS BEGUERIE dont le siège social est à Balma (31130) 1 rue Louis Renault Siren 045780475, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse.

DIT que la convention sera jointe à la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.
Pour extrait certifié conforme.

Monsieur Le Maire
Christian PALLARES



droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),

- qu'elles ne sont concernées :
 - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
 - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
 - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

- Concernant la collectivité :
 - L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.
- Concernant la société :
 - Extrait K bis.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

EXPOSE

I/ La société dénommée Société Hydroélectrique du Midi (S.H.E.M) est propriétaire de plusieurs parcelles cadastrées section B numéros 125, 134, et 136 sur la commune d'ANGOUSTRINE VILLENEUVE-LES-ESCALDES sur lesquelles est édifiée une centrale hydro-électrique.

La prise d'eau et la conduite d'amenée d'eau sont implantées sur des terrains dépendant du domaine privé de ladite commune ainsi qu'il résulte d'une attestation de Monsieur le Maire en date du 4 mars 2024 demeurée annexée aux présentes.

Ainsi, un contrat de location de ces terrains communaux avait été conclu sous signatures sous-seing privé entre la commune et la société dénommée Société Hydro-électrique d'Angoustrine le 1^{er} janvier 1978 pour une durée de trente ans renouvelable par tacite reconduction. Une copie de ce contrat est demeurée annexée. Annexé n°2

IV Ce contrat de location a par la suite été transféré au profit de la société dénommée S.H.E.M le 1^{er} novembre 1981.

Une copie de l'arrêté préfectoral numéro 1216/84 du 8 août 1984 portant autorisation au profit de la Société S.H.E.M d'exploiter, en lieu et place de la Société d'Exploitation Hydroélectrique d'ANGOUSTRINE, la chute hydroélectrique dite d'ANGOUSTRINE, est demeurée annexée. Annexé n°3

Cette autorisation a été accordée pour une durée de 40 ans, soit jusqu'au 8 août 2024.

III La société S.H.E.M ayant réalisé un apport partiel d'actifs au profit de la société dénommée ETABLISSEMENTS BEGUERIE afin de regrouper l'ensemble de ses actifs qualifiés de « petite hydroélectricité » au sein d'une même société, la société ETABLISSEMENTS BEGUERIE, cette dernière a sollicité auprès de la Préfecture un renouvellement de l'autorisation d'exploiter la chute hydroélectrique d'ANGOUSTRINE à son profit.

100788908
PAPA

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE
LE ESTAGEL (Pyrénées-Orientales), 14 Boulevard Victor Hugo, au siège
de l'Office National des Forêts,
Maire Perrine BASTOUIL-ARNAUDIÉS, Notaire associée de la société
d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée « Jean-Luc BRIEU, Perrine
BASTOUIL-ARNAUDIÉS, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à
ESTAGEL 14 Boulevard Victor Hugo, identifié sous le numéro CRPCEN 66012,

A reçu le présent acte contenant BAIL à la requête des personnes ci-
après identifiées.

ONT COMPARU

La COMMUNE D'ANGOUSTRINE VILLENEUVE LES ESCALDES, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Pyrénées-Orientales, dont l'adresse est à ANGOUSTRINE VILLENEUVE LES ESCALDES (66760), département des Pyrénées Orientales 39, Route des Pyrénées, Identifiée au SIREN sous le numéro 216600056.

Figurant ci-après sous la dénomination "BAILLEUR.

DUNEPART

La Société dénommée ETABLISSEMENTS BEGUERIE, société par actions simplifiée à associé unique ou sociétés par actions simplifiées unipersonnelle au capital de 415104,78 €, dont le siège est à PALOMA (91130), 1 rue Louis Richault, identifiée au SIREN sous le numéro 040760493 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TROUVES.

Figurant ci-après sous la dénomination "PRENEUR".

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNE D'ANGOUSTRINE VILLENEUVE LES ESCALDES est représentée à l'acte par Monsieur Christian PALLARES, Maire.
- La Société dénommée ETABLISSEMENTS BEGUERIE est représentée à l'acte

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, à savoir :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de

DELIBERATION ET AVIS DES DOMAINES

Le représentant du BAILLEUR est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée en annexe n°7 visée par la loi n° 83-575 du 12 juillet 1983, dont une ampliation est déposé en annexe n°8.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectuée dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que le BAILLEUR ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif, ainsi que son représentant surnommé le déclare.

Il est en outre précisé que les conditions financières de l'opération ont fait l'objet d'une expertise par un expert inscrit au tableau des experts de la chambre des notaires de la région de Montpellier et que celles-ci ne sont pas inférieures à celle estimées. Annexe n°7

CONSISTANCE - REGLEMENTATION - OBJET

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du PRENEUR. Le PRENEUR supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

2°) Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

3°) Objet

La conclusion du présent bail répond à une mission d'intérêt général confiée par la collectivité BAILLEUR aux présentes, mission non confiée à un organisme à ce jour. Cette mission est la suivante : la mise à disposition, par l'effet d'un bail de droit commun consent par une commune à une société, de parcelles permettant l'exploitation d'une centrale hydroélectrique, en vue de la production et de la vente d'électricité à un fournisseur d'énergie, en ce qu'elle favorise la diversification des sources d'énergie et participe au développement des énergies renouvelables.

Précision étant ici faite que les parcelles objets des présentes sont nécessaires au passage des installations pour le bon fonctionnement de la Centrale Hydro-électrique d'Angoustroine en ce qu'elles constituent :

- la prise en rivière ; pour les parcelles cadastrées section B numéros 11, 15, 109, 123, et 124.

Etant précisé que ce bail n'est pas conclu avec une délégation de services.

D U R E E

Le contrat est conclu pour une durée initiale de trente (30) années à compter de la date de signature du présent bail. La première de ces dates est la "date d'effet" du bail au sens du présent contrat.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration.

Annexe n°4

Ceci exposé, et afin de permettre l'exploitation de la chute hydroélectrique d'ANGOUSTRINE par la société Etablissements BEGUERIE, il est passé au bail de droit commun ci-dessous :

BAIL CIVIL

La COMMUNE D'ANGOUSTRINE VILLENEUVE LES ESCALDES, BAILLEUR donne à bail, pour une durée de trente (30) années à compter du 01/01/2025, à Etablissements BEGUERIE, PRENEUR, qui accepte, le bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A ANGOUSTRINE-VILLENEUVE-DES-ESCALDES (PYRENEES-ORIENTALES) 65760 Pla de Miro, Diverses parcelles de terres, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Contenance	Surface
B	10	Caze Blancue	03 ha 69 a 80 ca
B	11	Pla de Miro	01 ha 53 a 30 ca
B	14	Pla de Miro	16 ha 23 a 90 ca
B	15	Pla de Miro	37 ha 88 a 00 ca
B	109	Les Paouls	84 ha 51 a 80 ca
B	123	Lo Ballonet	20 ha 28 a 80 ca
B	124	Lo Cortal	17 ha 79 a 50 ca

Totale surface : 194 ha 93 a 90 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé. Annexe n°5

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue "LE BIEN LOUÉ" au sens du présent bail. Le PRENEUR déclare bien connaître le bien loué pour l'avoir visité préalablement aux présentes.

D E S T I N A T I O N

Le bien loué est destiné exclusivement à l'implantation d'un ouvrage destiné à l'exploitation d'une centrale hydroélectrique.

E F F E T R E L A T I F E T O R I G I N E D E P R O P R I E T E

Le BAILLEUR déclare et garantit au PRENEUR qu'il est bien et valablement propriétaire des parcelles objets des présentes comme faisant partie de son domaine privé au titre d'une jouissance paisible, publique et ininterrompue et d'un droit de propriété incommutable, antérieur à 1956, remontant à des temps immémoriaux.

S E R V I T U D E S

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

Accusé de réception en préfecture
066-216600056-20250213-202502003-DE
Date de télétransmission : 17/02/2025
Date de réception préfecture : 17/02/2025

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.

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. 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.

De convention expresse, le BAILLEUR ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments existant à ce jour, avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative eu égard à la mission d'intérêt général dont il s'agit.

Toutefois, le BAILLEUR avertis, d'ores et déjà, le LOCATAIRE à effectuer ces travaux. Le LOCATAIRE informera alors le BAILLEUR de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

Le LOCATAIRE devra souffrir sans indemnité la réalisation par le BAILLEUR de travaux d'amélioration ou nécessaires au maintien en état du bien loué entrant dans ses obligations sauf si ces travaux venaient à avoir une durée supérieure à quarante jours.

AMENAGEMENT - TRANSFORMATIONS

Le LOCATAIRE ne pourra librement réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation du bien loué.

Toute transformation nécessitera l'accord préalable écrit du BAILLEUR.

ETAT DES LIEUX

Le BAILLEUR est tenu de délivrer au LOCATAIRE le bien loué en bon état d'usage, et de réparation et les équipements accessoires en bon état de fonctionnement.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de 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 commissaire 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 commissaire

Le bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-énumérés, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

Ce droit au renouvellement est consenti sans indemnité d'éviction.

RÉSILIATION ANTICIPÉE

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 recevable 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 compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée au bailleur.

Résiliation par le bailleur

Le BAILLEUR averti à l'avance, pourra, à son entière responsabilité, résilier le contrat par anticipation. Il n'aura que le droit d'en demander, éventuellement, la résiliation en cas d'inexécution.

CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent contrat est consenti et accepté tant sous les conditions édictées au Code civil que sous les usages locaux et aux conditions générales 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.

Cession - Sous-location

Le LOCATAIRE ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous-louer ni même prêter, tout ou partie de la chose louée, sans accord préalable écrit 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.

Assurances

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 locaux, le recours des voisins, sa responsabilité civile, garanties habituellement définies par les compagnies sous le vocable « Police Multirisque Habitation ».

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

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

BAILLEUR, qui le reconait et lui en donne quittance, correspondant à un mois de loyer à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

Dont quittance

Ce dépôt de garantie restera entre les mains 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 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 de 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.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au LOCATAIRE, après arrêté des comptes, produira intérêt au taux légal à son profit.

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

CLAUSE RESOLUTOIRE

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 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.

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'inégalité des sommes par lui dues tant en principal qu'en accessoires.

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

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Diagnostic de performance énergétique

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L. 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire pour le BIEN objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,

de justice, en fin de bail, lors de la restitution des clés. Dans la mesure où l'état des lieux, que ce soit à l'entrée ou à la sortie, est effectué par un commissaire de justice, les frais seront supportés par moitié par chacune des parties.

DEGES DU LOCATAIRE

Le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du LOCATAIRE ou par l'indon de la chose louée par ce dernier. Dans cette hypothèse, il aura lieu de mentionner dans l'état des lieux la date de décès du LOCATAIRE et de chacun des membres de sa famille pour le paiement des loyers et accessoires, ainsi que pour l'événement, en général du présent contrat et les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil, seront à la charge exclusive de ceux à qui elle sera faite.

LOYER

La location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 EUR),

et ainsi convenu de ritus en tous jusqu'à l'expiration du présent bail.

Le paiement du premier terme aura lieu lors de la remise des clés au LOCATAIRE.

Le loyer sera révisé annuellement selon de la [REDACTED]. Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

CHARGES

Accessoirement au loyer, le LOCATAIRE contribuera au BAILLEUR sa quote-part dans les charges récupérables telles qu'elles sont définies par le loi.

Ces charges seront exigibles sur justification en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée;
- et des impositions et taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la fiscalité y afférentes, qui correspondent à des services dont le LOCATAIRE profite directement.

Les charges récupérables feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps que le loyer et d'une régularisation annuelle.

La provision périodique est fixée [REDACTED] mois. Ce montant pourra être modifié au cours de la location.

Un mois avant la régularisation annuelle, le BAILLEUR devra en communiquer au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que le mode de répartition.

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

Pour garantir l'exécution des conditions du présent bail et le paiement des loyers et autres charges, le LOCATAIRE a, à l'instant même, versé directement au

Accusé de réception en préfecture
066-216600056-20250213-202502003-DE
Date de télétransmission : 17/02/2025
Date de réception préfecture : 17/02/2025

La base d'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 266 5° du Code général des impôts, est constituée par la valeur du droit de reprise de l'immeuble qui doit revenir au BAILLEUR, déduction faite du montant des loyers.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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 relatif 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.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le LOCATAIRE.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les situations 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 n'y a eu aucun déséquilibre manifeste par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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, avant 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 révélée.

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 DONNEES 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 Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés.

- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R. 125-45,
- les dispositions de l'article L. 556-2 du Code de l'environnement.

FIN DE BAIL - REMISE DES CLÉS

Le LOCATAIRE s'engage à remettre immédiatement, à son départ, les clés des locaux loués au BAILLEUR et à lui indiquer sa nouvelle adresse.

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

Les frais de l'état des lieux dressé par un commissaire de justice seront supportés par le BAILLEUR et le LOCATAIRE chacun pour moitié.

DISPENSE D'ENREGISTREMENT

L'acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN PYRENES-ORIENTALES.

La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant cumulé des redevances, en conséquence de la présente, de SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750.000,00 EUR).

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 SEPT CENT CINQUANTE EUROS (750,00 EUR).

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le BAILLEUR

conformément aux dispositions de l'article 260 5° du Code général des impôts, en conséquence de la présente, est redevable de la taxe. A ce sujet, il précise que le LOCATAIRE est redevable de la taxe, ce que celui-ci justifie. En conséquence, le BAILLEUR s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais à la Requête de

Il est précisé que cette option prend effet le premier jour du mois suivant sa déclaration au service des impôts. Cette option pourra être dénoncée, notamment après les dates indiquées de l'article 260 5° du Code général des impôts, conformément aux dispositions de l'article 260 5° du Code général des impôts, en conséquence de la présente, de la soumission de la taxe sur la valeur ajoutée, en conséquence de cette taxe lors de l'encaissement des loyers.

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
 - le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, 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 des opérations de financement du terrorisme. Ces opérations ont lieu en vertu de données de caractère confidentiel et de données situées dans des bases de données de l'Union Européenne et encadré par le 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 des destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 50 ans après la date de réalisation de l'acte, à l'exception des formules L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou mineures 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'Officier notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dl@ipnaires.fr.
Si les personnes estimant, après avoir contacté l'Officier notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès des autorités européennes 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

Général en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieux, jour, mois et an indiqués 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.