

**BAIL DEROGATOIRE**  
**Aux statuts des baux commerciaux**  
**Ville de Perpignan /**  
**rue des Augustins**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**La Ville de PERPIGNAN**, représentée par son Maire, Monsieur Louis ALIOT dûment autorisé par délibération en date du 3 juillet 2020 ou son représentant, Monsieur Charles PONS, en vertu d'un arrêté du Maire de subdélégation de signature en date du 9 juillet 2020,

Ci-après dénommée « le Bailleur »  
d'une part,

**ET :**

**L'entreprise**....., identifiée sous le N° SIRET ....., dont le siège social se trouve à l'adresse suivante :....., représentée par Mme ou M. dûment habilitée à la signature des présentes

Ci-après dénommée « le Preneur »,  
d'autre part,

**PREAMBULE**

La Ville de Perpignan souhaite dynamiser et développer le commerce de son cœur de ville, notamment sur le secteur de la rue des Augustins.

Cette rue, autrefois grand axe commercial, connaît un taux de vacance commerciale très important depuis de nombreuses années. Après acquisition de plusieurs locaux en rez-de-chaussée d'immeubles, la Ville souhaite les proposer à la location pour une offre d'activités commerciales et artisanales.

L'entreprise.....s'inscrivant pleinement dans ce projet, il a été convenu ce qui suit :

## **BAIL DEROGATOIRE AUX STATUTS DES BAUX COMMERCIAUX**

Le Bailleur loue à titre dérogatoire aux dispositions du décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953, et ce conformément aux dispositions de l'article L 145-5 du Code de Commerce, au Preneur qui accepte les locaux dont la désignation suit.

Le Preneur déclare avoir pris parfaite connaissance des dispositions ci-après littéralement rapportées audit article L 145-5 qui s'applique aux présentes et qui n'ouvre pas droit au bénéfice de la propriété commerciale à son profit.

*Article L 145-5 : Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans. A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.*

*Si, à l'expiration de cette durée, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre.*

*Il en est de même en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local.*

*Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier. ».*

Il est enfin précisé que ce bail est NON RENOUVELABLE ET NON CESSIBLE.

Le présent préambule fait partie intégrante du Bail.

### **ARTICLE 1 – DESIGNATION**

Dans un immeuble sis à PERPIGNAN (66000) – rue des Augustins, cadastré section n°....., un local commercial en rez-de-chaussée composé de .....d'une superficie de m<sup>2</sup>, lot n°.... de la copropriété, représentant les ..... millièmes (...../1000<sup>èmes</sup>) des parties communes générales.

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes

### **ARTICLE 2 – DUREE DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3 ans à compter du .....

### **ARTICLE 3 - CLAUSE DE RESILIATION ANTICIPEE**

Le Bailleur autorise le Preneur à résilier le bail de manière anticipée, moyennant un préavis de deux mois notifié au Bailleur par lettre recommandée avec accusé-réception.

A l'inverse, le bailleur pourra résilier le présent bail en cas de non-respect des conditions des présentes sans indemnité et moyennant un préavis de 2 mois notifié au Preneur.

## **ARTICLE 4 – DELIVRANCE DES LOCAUX – ETAT DES LOCAUX – ETAT DES LIEUX**

**4.1.** Le Bailleur s'oblige à livrer les locaux au Preneur, lequel reconnaît que l'obligation de délivrance du Bailleur est pleinement remplie par cette livraison et s'interdit en conséquence d'exiger du Bailleur, lors de la prise de possession comme pendant la durée du Bail, aucuns travaux de quelque nature que ce soit, ni réfection, ni remise en état, ni adjonction d'équipements supplémentaires, ni travaux de mise en conformité à la réglementation.

**4.2.** Le Preneur déclare parfaitement connaître les locaux pour les avoir visités en vue des présentes, étant précisé qu'avec son accord il n'en est pas fait une plus ample désignation, et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec leurs dépendances, les trouvant dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il les destine.

Le Preneur accepte les locaux dans l'état où ils se trouvent à son entrée dans les lieux.

**4.3.** Un état des lieux d'entrée sera établi en deux exemplaires au jour de la livraison des Locaux au Preneur, amiablement et contradictoirement entre les Parties.

## **ARTICLE 5 – DESTINATION – NON EXCLUSIVITE**

### **5.1. Destination**

Le Preneur devra utiliser les locaux paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil pour des activités commerciales et artisanales

La destination contractuelle susvisée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents à cette destination à l'utilisation des locaux.

En cas de refus desdites autorisations pour quelque cause que ce soit, le Preneur ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ou se dispenser du paiement des sommes dues en vertu du Bail lequel sera alors résilié de plein droit sans indemnité de part et d'autre.

### **5.2. Non-exclusivité**

Le Preneur accepte de ne bénéficier d'aucun droit d'exclusivité ni d'une quelconque garantie de non-concurrence, le Bailleur se réservant le droit de consentir à tout tiers un bail pour des activités identiques ou similaires à celles prévues ci-dessus dans des immeubles situés dans le voisinage de la rue des Augustins et de ses abords immédiats.

### **5.3 Obligation d'exploiter**

Le preneur s'oblige à exploiter son activité à jours et heures fixes, sans fluctuation ni discontinuité, du mardi au samedi, de 10h00 à 19h00, à l'exception des congés annuels qui devront être annoncés de manière visible et intelligible en devanture du local.

Toutefois, une interruption méridienne, d'une durée maximale de 1h30 sera accordée. Son horaire demeurera inchangé une fois défini et affiché par le Preneur.

Le commerce pourra faire l'objet d'une ouverture exceptionnelle, les dimanches et jours fériés, avec l'accord du bailleur.

#### **5.4 Fermeture exceptionnelle**

En cas de circonstances exceptionnelles (manifestations, intempéries, ou autres troubles), le bailleur se réserve le droit de décider de la fermeture temporaire du magasin. Il devra en informer le Preneur pour leur permettre de prendre les mesures nécessaires et anticiper la réouverture dans les meilleurs délais.

### **ARTICLE 6 – OBLIGATIONS FINANCIERES**

#### **6.1 Loyer**

##### **6.1.1 Montant du loyer**

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors droits, hors charges, valeur de base de 7,50 € / m<sup>2</sup>, soit :

**Montant en toutes lettres (..... €),**

**soit un loyer mensuel de en toutes lettres (..... €),**

##### **6.1.2. Périodicité et modalités de paiement**

Le Preneur devra régler ses loyers auprès de la Trésorerie Municipale de Perpignan sise 5 Boulevard Wilson à Perpignan, mensuellement et d'avance étant précisé que tout mois commencé est dû.

##### **6.1.3. Révision**

Le montant du loyer sera révisé chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers commerciaux connu à la date d'effet du présent contrat.

#### **6.2. Charges privatives**

Le Preneur devra souscrire les abonnements liés à l'électricité et à la télécommunication et ainsi, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Il fera son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats qu'il aura pu souscrire.

Il s'acquittera directement des dépenses de consommation liées à ces contrats.

En sus des abonnements, la consommation liée à l'eau donne lieu au paiement d'un forfait de charge mensuel de ... €.

Ce montant pourra faire l'objet d'une régularisation annuelle.

### **6.3. Dépôt De Garantie**

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du Preneur, ce dernier a versé au Bailleur la somme de .....€ (correspondant à un mois de loyer).

Cette somme, non productive d'intérêts, est destinée à assurer au Bailleur la bonne exécution de l'ensemble des conditions des présentes.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée de la présente convention jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les sommes, de quelque nature et origine qu'elles soient, que le Preneur pourrait lui devoir.

Il restera acquis au Bailleur en cas de résolution des présentes du fait du Preneur.

Ce dépôt sera remboursé au locataire dans les trois mois de la fin du bail ou de son départ effectif, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyers et charges avec le dépôt de garantie.

### **6. 4. Impôts, taxes, redevances**

Le Preneur s'engage à payer directement les contributions liées à son activité.

## **ARTICLE 7 – TRAVAUX DU BAILLEUR – TRAVAUX DU PRENEUR – SIGNALISATION - ACCESSION**

### **7.1. Travaux du Bailleur**

#### **7.1.1. Obligations du Bailleur**

Au regard de l'ensemble des dispositions du Bail, il est expressément convenu que le Bailleur devra conserver à sa charge exclusive, tant dans les locaux, que dans les Parties Communes :

1°) les grosses réparations et travaux énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2°) Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les locaux, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.

Seul le Bailleur sera habilité à réaliser lesdits travaux et grosses réparations, qui ne seront réalisés que s'ils sont indispensables.

Une partie des travaux ci-dessus visés au 1°) et 2°) sera néanmoins à la charge du Preneur en ce qu'elle constitue un surcôt découlant d'embellissement et excédant de ce fait le coût du remplacement à l'identique ou s'ils sont dus au fait ou à la négligence du Preneur.

#### **7.1.2. Travaux**

Le Preneur devra souffrir et laisser faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation et d'amélioration en ce compris les travaux d'amélioration des performances environnementales que le Bailleur ou le cas échéant, le syndic de copropriété, serait amené à faire exécuter dans les locaux et/ou les parties communes qu'elles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

Le Preneur devra par ailleurs laisser le Bailleur ou toute entité en charge du foncier faire toute modification des Parties Communes, ceci sans recours contre le Bailleur et sans baisse de loyer ni indemnité. A cet égard le Bailleur ou les propriétaires de l'immeuble ou leurs substitués, conservent la faculté de réaliser toute construction, addition, surélévation, toutes modifications des accès et liaisons, toute modification ou extension des Parties Communes et privatives, ainsi que, le cas échéant, toute modification du ou des états descriptifs de division et/ou règlements de copropriété. Le Preneur déclare renoncer en conséquence au bénéfice des dispositions de l'article 1723 du Code civil.

Il laissera traverser les locaux par toute canalisation ou gaine que le Bailleur jugerait utile d'installer ou remplacer.

Le bailleur s'engage pour sa part à mettre tous les moyens en œuvre pour gêner le moins possible l'exploitation du Preneur pendant les Travaux.

## **7.2. Travaux du Preneur**

**7.2.1.** Le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux de travaux qui puissent changer sa destination, nuire à sa solidité ou encore affecter les installations techniques de l'immeuble ou ses performances environnementales. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte.

**7.2.2.** D'une façon générale, tous travaux de quelque nature qu'ils soient, d'aménagement, d'installation de machinerie ou autre, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur et le cas échéant du syndic de copropriété. Pour obtenir l'autorisation préalable et écrite susvisée du Bailleur, le Preneur communiquera à celui-ci un dossier complet comprenant :

- un descriptif des travaux, installations et équipements prévus, avec plans et notes techniques,
- un calendrier des travaux,
- un dossier sécurité,
- une note de couverture d'assurance.

**7.2.3.** Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention à ses frais et sous sa responsabilité, des autorisations administratives ou autres nécessaires à la réalisation des travaux projetés ainsi que du paiement des frais et droits y afférents.

**7.2.4.** Les travaux autorisés devront être exécutés aux frais et risques du Preneur et sous la surveillance d'un architecte, d'un bureau d'études techniques et/ou d'un bureau de contrôle ou d'un maître d'œuvre agréés par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter les travaux par des entreprises qualifiées, titulaires des assurances adéquates. Les travaux devront être réalisés en conformité avec les règles de l'art, les normes et réglementation en vigueur et les documents approuvés par le Bailleur et dans le strict respect des règles touchant à l'hygiène et à la sécurité et aux impératifs techniques liés aux installations de chauffage, climatisation, électricité, téléphone, isolation phonique, informatique, etc. Il devra veiller scrupuleusement à être en conformité avec la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP), et s'il en existe, à tout annexe ou cahier des charges (notamment en matière de branchements sur réseaux communs), la sécurité de la clientèle relevant de sa seule responsabilité.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur, relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux et de l'Ensemble Immobilier. Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait sans délai son affaire de toutes les conséquences en résultant (recherche, diagnostic, suppression ou autre) sans aucun recours contre le Bailleur.

Les travaux du Preneur devront de surcroît respecter la réglementation thermique lorsqu'elle est applicable et le Preneur supportera toutes les conséquences pouvant résulter de ses travaux au titre de la réglementation thermique et de son évolution.

**7.2.5.** Le Preneur souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux telles que le cas échéant, dommage ouvrages (DO), tous risques chantiers (TRC), responsabilité civile, etc. Il en justifiera auprès du Bailleur, avant le démarrage de ses travaux par la production d'une note de couverture, et après achèvement de ses travaux par la remise des certificats d'acquit de primes.

**7.2.6.** Pendant la durée des travaux, le Preneur devra veiller à ne pas gêner les autres occupants de l'immeuble. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et garantira le Bailleur contre tous recours de tiers à raison des dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement de ses travaux, l'autorisation de principe donnée par le Bailleur ne pouvant engager sa responsabilité ou décharger le Preneur de la sienne.

Il supportera toutes les conséquences pouvant résulter de l'exécution de ses travaux notamment au regard de la conformité des locaux aux règles relatives à la protection contre l'incendie, l'hygiène, la sécurité, la réglementation du travail, à la réglementation environnementale, à la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) et, le cas échéant, à la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), aux immeubles de grande hauteur (IGH) ou autres.

**7.2.7.** Le Preneur devra fournir au Bailleur, dans les quinze jours de l'achèvement de ses travaux, une copie des procès-verbaux de réception établis avec les entreprises qu'il aura missionnées, les plans de recollement des ouvrages exécutés, s'il y a lieu le DIUO, un rapport final vierge de toutes réserves, ainsi que tout certificat ou attestation de conformité des travaux aux autorisations administratives obtenues.

**7.2.8.** Le Bailleur se réserve le droit de demander la suppression sans délai des machines, moteurs ou autres équipements qui auraient été installés même avec autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins, ou des dommages à l'immeuble.

**7.3. Signalisation Commerciale** Le local devra disposer de son enseigne propre.

En aucune manière, les enseignes ne pourront être ni lumineuse, ni de type clignotant. Elles devront en tout état de cause faire l'objet de l'approbation préalable et écrite au bailleur afin de s'inscrire dans la cohérence de l'esthétique de l'ensemble de la rue des Augustins.

**7.4. Clause d'accession** Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, même de mise en conformité et, le cas échéant, les travaux qui pourraient être imposés par la réglementation applicable, faits par le Preneur, tant à son entrée dans les locaux qu'en cours de Bail, deviendront, à la fin du Bail au cours duquel ils auront été réalisés, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger, lors du départ du Preneur, la remise des Locaux, en tout ou en partie, dans leur état primitif existant à la signature du Bail, aux frais du Preneur, même pour des travaux autorisés par le Bailleur. Par état primitif, il faut entendre celui décrit à l'état des lieux d'entrée visé à l'Article 4.3. Les remises en état nécessaires pour remédier aux dégradations consécutives aux enlèvements seront à la charge du Preneur.

## **ARTICLE 8 – ENTRETIEN ET REPARATION DES LOCAUX – MISES EN CONFORMITE**

### **8.1. Entretien et réparation des Locaux**

**8.1.1.** Le Preneur devra en tout temps, à ses frais et sous sa responsabilité :

- Maintenir en parfait état l'ensemble des Locaux, y réaliser tous travaux, réparations, réfections et remplacements dès qu'ils s'avèreront nécessaires.
- Entretenir à ses frais en parfait état de fonctionnement, de sécurité et de conformité aux normes applicables l'ensemble des locaux ainsi que l'ensemble des installations et équipements spécifiques tels que notamment l'installation électrique, la climatisation, la ventilation... existant dans les locaux et procéder à leur remplacement si nécessaire.
- Fournir au Bailleur, le rapport annuel de vérification des extincteurs, de l'alarme incendie, de la climatisation et de l'installation électrique.
- Souscrire à ses frais, tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci.
- Maintenir les vitrines, les fermetures, rideaux de fer, boiseries, revêtements de sols et murs, peintures, serrurerie, équipements, en parfait état d'entretien et de fonctionnement et procéder aux remplacements nécessaires,
- Prendre toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduites et canalisations d'eau, de gaz, de chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparation des dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des prescriptions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires provenant de sa négligence, lui seront imputés,
- Déclencher les contrôles réglementaires propres aux locaux en matière de sécurité d'un établissement recevant du public (ERP) et s'y conformer.

**8.1.2.** Le Preneur devra rembourser les réparations supportées par le Bailleur qui résulteraient soit du défaut d'exécution par le Preneur de l'obligation d'entretien et de réparation qui lui incombe, soit des dégradations de son fait, du fait de son personnel, de ses fournisseurs et clients survenues dans les locaux.

A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.



**8.1.3.** Le Preneur ne devra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte, de toutes dégradations ou détériorations ou de tous sinistres, quelle que soit leur importance, qui viendraient à se produire dans les locaux. En cas de sinistre le Preneur devra faire sans délai toute déclaration de sinistre auprès de son assureur et en adressera copie sous 48h au Bailleur.

## **8.2. Mises en conformité des Locaux**

Le Preneur conserve à sa charge tous travaux qui pourraient résulter de la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) et renonce à exiger du Bailleur aucune réparation ou mise en conformité de quelque nature que ce soit à son entrée dans les lieux et pendant toute la durée du Bail.

Le Preneur fera son affaire personnelle à ses frais, du maintien des locaux en conformité au regard de toutes les réglementations en vigueur ou à venir applicables tant auxdits Locaux qu'à l'activité qui y sera exercée, et notamment des règles relatives à la protection contre l'incendie, l'hygiène, la sécurité, l'accessibilité, la réglementation du travail, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP), à l'environnement. Il se conformera à toutes les recommandations, injonctions et prescriptions qui pourraient émaner des autorités compétentes et de tous les services administratifs concernés et procédera, à ses frais, à toute modification requise, et ce dans le respect des dispositions de l'Article 7.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet. Le Preneur ne devra pas dépasser les effectifs maximum d'occupation autorisés par les règlements en vigueur, ou les autorisations données, et leurs évolutions.

## **ARTICLE 9 – ETAT D'OCCUPATION DES LOCAUX – NON CONCURRENCE**

**9.1.** Le Preneur prendra possession des locaux à la date de livraison des locaux, le Bail prenant effet en toute hypothèse à cette date.

**9.2.** Le Preneur devra maintenir les locaux en état permanent d'exploitation effective et normale.  
Il devra exercer son activité de façon continue.

**9.3.** Il est interdit de pratiquer dans les locaux aucune formule liquidation de stock, sauf dérogation écrite du Bailleur ou de son représentant, le Preneur devant de surcroît justifier des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur.  
Le Preneur aura toutefois la possibilité d'effectuer des soldes normaux dans les limites légales d'usage.

## **ARTICLE 10 – RESPECT DES REGLEMENTS DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – TROUBLES DE VOISINAGE**

**10.1.** Le Preneur devra respecter les charges et conditions du règlement intérieur, du cahier des charges ou de tout document régissant l'Ensemble Immobilier, s'ils existent ou venaient à exister, et dont copie lui sera alors communiqué par le Bailleur.

Le Bailleur se réserve le droit d'apporter auxdits règlement et documents toutes modifications. Ces modifications, ainsi que, le cas échéant, tout autre règlement applicable, s'imposeront au Preneur, ainsi que celui-ci le reconnaît, dès qu'ils auront été portés à sa connaissance.

**10.2.** Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'Ensemble Immobilier ; il assumera toute responsabilité à ce sujet. Le Preneur s'interdit d'introduire dans les Locaux des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble.

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les Parties Communes, qui devront toujours rester libres d'accès.

Dans l'hypothèse où nonobstant les précautions prises, les activités du Preneur devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, il en supporterait toutes les conséquences en résultant sur les locaux, l'immeuble, le voisinage, etc. Lors de son départ, il supporterait le coût d'assainissement du terrain et des locaux.

D'une manière générale, il garantirait le Bailleur de toutes les réclamations en résultant.

**10.3.** Le Preneur respectera strictement pour l'enlèvement de ses déchets, les consignes et l'organisation mise en place par le Bailleur si elle existe, s'interdisant tout stockage, même provisoire, en dehors des emplacements destinés à cet effet.

## **ARTICLE 11 – SURVEILLANCE DES LOCAUX – VISITES**

### **11.1. Surveillance des locaux**

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux, sans recours contre le Bailleur qui n'a aucune obligation de surveillance.

### **11.2. Visite des Locaux**

Le Bailleur se réserve, pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée par lui, le droit d'entrer dans les locaux, notamment afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, ou de faire effectuer les réparations ou tâches d'entretien nécessaires au local. Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins deux jours ouvrés.

## **ARTICLE 12 – ASSURANCES DES LOCAUX PRIS A BAIL**

Le Preneur devra faire assurer, et tenir constamment assurés, pendant tout le cours de la présente convention, auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances, pendant toute la durée de la présente convention, et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du Bailleur.

Le Preneur devra s'assurer dans la classe correspondant à son activité.

En cas de sinistre ayant entraîné la destruction des biens meubles constituant le gage du Bailleur, les sommes dues au Preneur par les compagnies d'assurances seront versées au Bailleur, à due concurrence des indemnités, charges et taxes dues par le Preneur. Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie exécutoire des présentes pour faire signifier ce transport.

En cas de perte des biens mis à disposition, pour quelque cause que ce soit, qu'elle soit totale ou partielle, la résiliation de la présente convention aura lieu de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans indemnité à sa charge, et sans qu'il puisse être tenu de reconstruire ou de remettre les lieux en état.

Il est stipulé que si les primes d'assurances contre l'incendie étaient augmentées, par suite d'aggravation du risque résultant d'une exploitation différente de celle prévue initialement, le Preneur devra rembourser au Bailleur la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

### **ARTICLE 13 – RESPONSABILITE ET RECLAMATIONS**

Le Preneur renonce également à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance,
- en cas d'irrégularités ou d'interruption, même prolongée, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes, et tous systèmes automatiques d'accès et systèmes informatiques dépendant de l'immeuble. Par ailleurs toute suppression d'un service, collectif ou non, ne pourra donner lieu à aucune indemnisation ni réduction de loyer au bénéfice du Preneur.

Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides pour autant qu'il ait conservé la charge de la gestion desdits équipements ou soit titulaire des contrats de fourniture desdits fluides :

- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Ensemble Immobilier, de leur personnel, fournisseurs et clients, ou de tous tiers en général,
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

### **ARTICLE 14 – DESTRUCTION DES LOCAUX**

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, le Preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit sa résiliation totale.

## **ARTICLE 15 – RESTITUTION DES LOCAUX**

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et communiquer au Bailleur sa nouvelle adresse.

Le Preneur restituera les locaux libres de tout mobilier, agencement, câblage qui n'aurait pas fait accession au Bailleur. Le Preneur devra effectuer les remises en état nécessaires pour remédier aux dégradations commises par ces enlèvements. Le Bailleur peut par ailleurs opter pour la remise en état initial totale en vertu de l'option dont il dispose en application de l'Article

Le Preneur s'engage à restituer les locaux après complète réalisation des travaux ainsi définis. Il pourra encore restituer les locaux en l'état, à charge pour le Bailleur de faire lui-même les travaux définis, aux frais du Preneur, qui devra alors payer une indemnité d'occupation pendant le temps nécessaire à leur réalisation sur la base du dernier loyer contractuel facturé, majoré de 100%, charges et taxes en sus.

Un état des lieux de sortie sera établi en deux exemplaires au jour de la restitution des locaux par le Preneur au Bailleur, amiablement et contradictoirement entre les parties.

A défaut, et par application des dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, il sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais partagés des parties.

## **ARTICLE 16 – MODIFICATIONS – TOLÉRANCES – PERSONNALITES**

**16.1.** Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit.

Toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin.

**16.2.** Si le Preneur est une personne morale en cours de constitution, il s'engage à justifier au Bailleur, au plus tard dans le mois de la prise d'effet du Bail ou de la cession, de la constitution et de l'immatriculation de ladite société au registre du commerce et des sociétés et de la reprise en bonne et due forme par cette société des engagements résultant pour elle du Bail.

La société constituée devra avoir pour mandataire social et actionnaire majoritaire, le signataire.

A défaut d'avoir justifié de l'ensemble de ces éléments dans ce délai, le Bail sera réputé être consenti au bénéfice du signataire à titre personnel, si mieux n'aime le Bailleur faire jouer la clause résolutoire.

**16.3.** Si le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie des locaux, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail.

## **ARTICLE 17 – CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTION – MAINTIEN DANS LES LIEUX**

### **17.1. Clause résolutoire**

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du Bail, qui sont toutes de rigueur, d'une décision de justice ou de tout règlement applicable à l'immeuble, comme à défaut de payer exactement un seul terme ou fraction de terme de loyer ou d'indemnité d'occupation de l'article L 145-28 du Code de Commerce, et/ou les charges, travaux, impôts, taxes, redevances, accessoires et/ou toute somme due en vertu du Bail à leur échéance, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, deux mois après la signification d'un commandement de payer ou d'une sommation d'exécuter visant la présente clause et demeurée sans effet pendant ce délai, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration dudit délai.

Si le Preneur refusait d'évacuer les locaux, il suffirait, pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas, le dépôt de garantie ainsi que les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tout autre.

### **17.2. Sanction - Exécution par le Bailleur de l'obligation méconnue**

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur. Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

### **17.3. Occupation des lieux postérieurement à l'expiration ou à la résiliation du Bail**

Au cas où, après cessation ou résiliation du Bail, les locaux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, le Preneur ou ses ayants droit sera redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle calculée sur la base du dernier loyer annuel majoré de 100 %, charges et taxes en sus.

Cette indemnité d'occupation sera exigible en totalité au 1<sup>er</sup> jour de chaque mois, tout mois commencé étant dû, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

## **ARTICLE 18 – CESSION – SOUS LOCATION**

Le PRENEUR ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit au Bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

## **ARTICLE 19 – FRAIS**

Toutes les dépenses exposées par le Bailleur (frais d'avocat, d'huissier, frais de levée d'états d'inscriptions et de notifications etc.) à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat, et tous frais de mesures conservatoires seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément. Ils seront exigibles au même titre et sous les mêmes sanctions, y compris l'application de la clause résolutoire, que le loyer et ses accessoires.

## **ARTICLE 20 - PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

La commune de Perpignan utilise les données personnelles du Preneur dans le cadre exclusif des présentes. Les informations personnelles sont collectées et enregistrées dans un fichier informatisé par la Direction de la Gestion Immobilière de la Mairie de Perpignan. Elles sont conservées pendant toute la durée du contrat et peuvent être communiquées aux seules fins de réalisation des présentes.

Conformément à la loi informatique et libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen sur la protection des données du 27 avril 2016, le Preneur dispose d'un droit d'accès, de modification, de limitation, d'opposition et de suppression des informations le concernant dans la mesure où l'exercice de ce droit ne nuit pas à l'exécution du contrat ou au respect des obligations légales et réglementaires.

La politique de confidentialité est consultable à l'adresse suivante :

<https://www.mairie-perpignan.fr/fr/la-municipalite/mentions-legales/politique-confidentialite-protection-donnees-caractere-ersonnel>

Si le Preneur souhaite exercer ce droit et obtenir communication des informations le concernant à : Contact : Direction de la Gestion Immobilière de la Mairie de Perpignan par mail : [gestion.immo@mairie-perpignan.com](mailto:gestion.immo@mairie-perpignan.com)

ou par courrier à Direction de la Gestion Immobilière - Hôtel de Ville - BP 20931 - 66931 Perpignan cedex.

Si les suites données ne lui donnent pas satisfaction, le Délégué à la Protection des Données de la Mairie de Perpignan reste à sa disposition

par mail : [dpo@mairie-perpignan.com](mailto:dpo@mairie-perpignan.com) ou par courrier à Hôtel de Ville - BP 20931 - 66931 Perpignan cedex.

Si le Preneur estime, après avoir contacté la Mairie, que ses droits Informatiques et Libertés ne sont pas respectés ou que le dispositif de contrôle d'accès n'est pas conforme aux règles de protection des données, il peut adresser une réclamation à la CNIL [www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)

## **ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, pour le Bailleur et le Preneur en leur siège social respectif.

## **ARTICLE 22 – RENONCIATIONS**

Les Parties renoncent par les présentes aux dispositions des articles 1219, 1220, 1223 et 1226 du Code civil.

## **ARTICLE 23 – AUTONOMIE DES CLAUSES**

L'invalidité, l'illégalité ou l'impossibilité d'obtenir forcée d'une ou plusieurs stipulations du Bail n'affectera et n'invalidera aucunement la validité, la légalité et la possibilité d'obtenir l'exécution forcée des autres stipulations. Toutefois, les Parties conviennent de remplacer la stipulation invalide par une stipulation équivalente, valide et apte à être exécutée.

Fait à Perpignan, le  
En trois exemplaires originaux

**LE BAILLEUR**  
**Pour le Maire**  
Par subdélégation

**LE PRENEUR**  
**Pour**  
Le gérant,

Charles PONS

### **ANNEXES :**

**Annexe 1** : ERP et DPE  
**Annexe 2** : Etat des lieux

PROJET 03.02.2025