Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le 09 octobre 2023
ID : 066-216600163-20230927-71_SEPT_2023-DE

Banyuls sur mer
LA LUMINEUSE

COMMUNE DE BANYULS-sur-MER

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mercredi 27 septembre 2023 à 18h00

Délibération n° 71/sept/2023
Promesse synallagmatique de conclusion de bail emphytéotique avec la société Plastic@Sea

L'an 2023, le 27 septembre à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune de Banyuls-sur-Mer, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Jean-Michel SOLÉ, Maire.

Présents : Jean-Michel SOLÉ, Anne MAURAN, Guy VINOT, Marie-Clémentine HERRE, Sandrine COUSSANES, Marie-José GRASA, Olivier LACAZE, Josette MONTÉ, Maria Joséfa DIAZ, Gérard PETYT, Annabel BASIL, Didier BURGKAM, Evelyne CANOVAS, Renée SALVAT, Catherine ADELL, Cédric CASTELLAR, Alexandre ORTIZ--BODIOU, Emmanuelle FRADET, Marc MARTI, Myriam NOGUES, Ghislaine BALLESTE, Marie-Françoise SANCHEZ, Fabrice VIGINIER.

Absents excusés ayant donné procuration : Olivier CAPELL À Sandrine COUSSANES, Guillaume BLAVETTE À Marie-Clémentine HERRE, Stéphan BOADA À Jean-Michel SOLÉ, Aurore VALENZUELA À Anne MAURAN.

Effectif : 27 Quorum : 14

Présents : 23 ; Absents excusés ayant donné procuration : 4 ; Absent : 0

Les conseillers présents représentant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'**Alexandre ORTIZ--BODIOU**, secrétaire de séance.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu l'avis favorable de la Commission n°6 du 18 septembre 2023 ;

Considérant que la Commune s'est engagée dans 6 défis de territoire et dans le respect des objectifs de développement durable de l'ONU ;
Considérant que dans ce cadre, la Commune a pour objectif d'encourager le développement de start-ups en lien avec l'économie bleue ;

Monsieur le Maire expose à l'Assemblée que la SAS Plastic@Sea, société spécialisée dans les solutions innovantes pour tester la biodégradabilité et la toxicité des plastiques, s'est installée sur le territoire de Banyuls-sur-Mer en raison de son environnement marin idéal pour l'étude de ces questions scientifiques.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montpellier par courrier ou par saisine dématérialisée, via l'application « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le 09 octobre 2023
ID : 066-216600163-20230927-71_SEPT_2023-DE

La Commune a d'ores et déjà engagé un partenariat fort avec Plastic@Sea, en cohérence avec les défis n°2 « une ville qui préserve son territoire en synergie avec la biodiversité » et n°5 « une ville qui s'engage pour l'économie et l'emploi de proximité ». Par exemple, depuis 2 ans, Plastic@Sea est au centre de la démarche « Banyuls passe au vert », avec le ramassage et la valorisation des déchets réalisé chaque année au mois de juin depuis 2022.

Aujourd'hui, Plastic@Sea souhaite étendre son activité sur la commune et a donc fait état d'un besoin de locaux de plus grande surface. La Commune, dans le cadre de son projet de développement de l'économie bleue, souhaite vivement encourager l'évolution de cette entreprise à la pointe de la biotechnologie marine, qui aboutira à la création d'emplois qualifiés sur son territoire. Cette dernière a donc lancé des travaux de création de locaux sur l'ancien espace de stationnement du Port, idéalement situés pour pouvoir réaliser des prélèvements et des analyses d'eau de mer. Il est précisé que les aménagements intérieurs seront réalisés par l'occupant.

Afin d'assurer une bonne gestion des deniers communaux, il est pertinent d'accorder la jouissance de ces nouveaux locaux à Plastic@Sea dans le cadre d'un bail emphytéotique, c'est-à-dire en contrepartie du paiement d'un loyer sur une durée de 30 ans, qui atteindra un montant final de 396 000 euros, correspondant aux frais d'aménagement engagés par la Commune.

Dans un premier temps, il est proposé de formaliser une promesse de conclusion de bail entre la commune et Plastic@Sea. Le projet de bail emphytéotique présenté aujourd'hui sera affiné entre les conseils de la Commune et de Plastic@Sea avant que sa version finale soit présentée au conseil municipal puis conclue en la forme authentique devant notaire.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé du Rapporteur et après en avoir délibéré, décide, à la majorité (pour : 23 ; abstentions : 4, Emmanuelle FRADET, Marc MARTI, Myriam NOGUES, Marie-Françoise SANCHEZ) **:**

- **d'approuver** la promesse synallagmatique de conclusion de bail emphytéotique, ci-annexée ;
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à signer ladite promesse ;
- **de dire** que la présente délibération :
  - est transmise au représentant de l'Etat ;
  - est publiée conformément aux règles en vigueur.

Ainsi fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,

Le secrétaire de séance
Alexandre ORTIZ--BODIOU

Le Maire
Jean-Michel SOLÉ

Cet acte peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montpellier par courrier ou par saisine dématérialisée, via l'application « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le 09 octobre 2023
ID : 066-216600163-20230927-71_SEPT_2023-DE

Entre :

PLASTIC@SEA

(Preneur)

Et :

MAIRIE DE BANYULS

(Bailleur)

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE CONCLUSION DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Jour / mois / 2023

Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le 09 octobre 2023
ID : 066-216600163-20230927-71_SEPT_2023-DE

Promesse synallagmatique de conclusion de bail emphytéotique

ENTRE LES SOUSSIGNES :

PLASTIC@SEA, société par actions simplifiée au capital de 228 358,00 euros dont le siège social est 3 Impasse Pablo Neruda 66690 Saint-André et le numéro unique d'immatriculation est le 841 805 286 R.C.S. Perpignan, représentée par Anne-Leila Meistertzheim dûment habilitée à l'effet des présentes

(ci-après désigné le « ***Preneur*** ») ;

De première part,

ET :

La Ville de Banyuls sur Mer, Collectivité territoriale, au sens des dispositions du code général des collectivités territoriales, dont le siège est sis 6 Av. de la République, 66650 Banyuls-sur-Mer, représentée par son Maire en exercice, habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil municipal de la Ville de Banyuls-sur Mer en date 27 septembre 2023

(ci-après désigné le « ***Bailleur*** ») ;

De seconde part,

(Le Preneur et le Bailleur étant ci-après dénommés collectivement les « ***Parties*** »).

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1) La Commune de Banyuls sur Mer, représentée par Monsieur Jean-Michel SOLE, agissant en qualité de Maire de ladite commune, est propriétaire d'un bien immobilier situé Avenue Pierre Fabre à Banyuls sur Mer (Dépt 66).

2) Le Preneur est une société régulièrement immatriculée au RCS de Perpignan sous le numéro 841 805 286. Elle dispose de locaux au sein de l'incubateur situé Avenue Pierre Fabre à Banyuls sur Mer (Dépt 66) juste en face du bien immobilier détenu par la Mairie de Banyuls objet des présentes.

Le Preneur souhaite poursuivre le développement de son activité sur le territoire de la commune de Banyuls et a besoin d'espaces supplémentaires pour ses installations. Il s'est montré très intéressé par l'espace disponible dont dispose la Mairie. De son côté, la Mairie s'est montrée vivement intéressée par voir une entreprise poursuivre son développement sur son territoire.

C'est dans ces conditions que les parties se sont rapprochées et ont convenu de ce qui suit.

Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le 09 octobre 2023
ID : 066-216600163-20230927-71_SEPT_2023-DE

CECI EXPOSE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PROMESSE

Le Preneur s'engage à conclure avec le Bailleur un bail emphytéotique pour une durée ci-après déterminée sur le lieu susvisé avec la Mairie de la commune de Banyuls sur Mer (le Bailleur) sous réserve des conditions suspensives énumérées ci-après.

Le Bailleur accepte et s'engage à conclure un bail emphytéotique pour une durée ci-après déterminée sur le lieu susvisé avec le Preneur sous réserve des conditions suspensives énumérées ci-après.

Le projet de bail est annexé aux présentes.

Si les conditions suspensives exposées ci-après sont remplies, le bail sera conclu en la forme authentique par devant notaire.

ARTICLE 2 : SITUATION ET DESIGNATION DU BIEN

Adresse : Avenue Pierre Fabre, Port de Banyuls-sur-Mer

Références cadastrales :

Section : AB

Numéro de parcelle : 1111

Le Preneur déclare bien connaître les biens objet de la présente promesse de conclusion d'un bail pour les avoir vus, mesurés et visités et dispense de ce fait le Bailleur d'une plus ample désignation.

Ci-après dénommé « **le Bien** »,

Le Preneur déclare bien connaître les biens objet de la présente promesse de conclusion d'un bail pour les avoir vus, mesurés et visités et dispense de ce fait le Bailleur d'une plus ample désignation.

Ci-après dénommé « **le Bien** »,

ARTICLE 3 – DECLARATION DES PARTIES

Le Preneur et le Bailleur déclarent qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire et n'être concernés par aucune mesure de protection ni d'interdiction

Le Bailleur déclare avoir divulgué au Preneur tous les renseignements et documents susceptibles à sa connaissance d'influencer sa décision de conclure le bail.

Les parties déclarent avoir reçu l'une de l'autre l'ensemble des informations déterminantes de leur consentement au contrat qu'elles étaient en droit d'attendre.

ARTICLE 4 – MONTANT DU LOYER ET DUREE DU BAIL

Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le 09 octobre 2023
ID : 066-216600163-20230927-71_SEPT_2023-DE

Le montant du loyer, si le bail est conclu, aura lieu moyennant le loyer de 1100 euros mensuel pendant 30 ans soit un montant total de TROIS CENT QUATRE VINGT SEIZE MILLE (396.000) EUROS toutes taxes comprises pour toute la durée du bail.

ARTICLE 5 - NOTIFICATIONS

Toute notification requise ou permise en vertu des stipulations de la présente Promesse devra être en forme écrite et sera valablement effectuée si elle est effectuée par lettre remise en mains propres, ou envoyée par courrier recommandé avec avis de réception, ou par télécopie ou courrier électronique confirmé par lettre remise en mains propres ou par courrier recommandé avec avis de réception, adressé au siège social ou au domicile d'une Partie tel qu'il figure en tête de la Convention.

Chaque Partie pourra modifier l'adresse à laquelle devront lui être envoyées les notifications et leur copie, en notifiant ledit changement aux autres Parties ainsi qu'il est prévu ci-dessus.

Les notifications faites par la poste seront présumées avoir été faites sept jours après la date d'expédition, ou à la date de l'accusé de réception s'il est antérieur.

Les notifications faites par télécopie ou par courrier électronique seront présumées avoir été faites à la date d'envoi de la télécopie ou du courrier électronique, à la condition que chaque notification par télécopie ou par courrier électronique soit confirmée par lettre remise en mains propres dans un délai de un jour ouvré ou par courrier recommandé avec avis de réception expédié dans un délai de un jour ouvré.

ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS

La présente convention liera valablement et bénéficiera aux héritiers, aux légataires et ayants droit, ainsi qu'aux représentants légaux de chacune des Parties.

ARTICLE 7 – RESPECT DES ENGAGEMENTS

Les engagements énoncés à la présente convention constituent des obligations dont les Parties conviennent expressément qu'elles pourront faire l'objet d'une exécution forcée en nature à l'initiative du (ou des) bénéficiaire(s) en cas de manquement de la Partie qui s'est engagée. Tout engagement consenti par l'une des Parties sera considéré, sauf stipulation contraire expresse de la Convention, comme ferme et irrévocable, de sorte qu'il ne pourra être rétracté autrement que par l'accord écrit du (ou des) créancier(s) et du (ou des) débiteur(s) de l'obligation en cause.

Le présent Article a notamment pour effet (i) que chaque Partie renonce également à invoquer le bénéfice des dispositions de l'article 1142 du Code civil, de telle sorte que les autres Parties pourront toujours poursuivre l'exécution forcée des engagements souscrits par ladite Partie, sans préjudice de tous dommages et intérêts complémentaires, (ii) d'écarter tout argument tiré d'une violation de la liberté, notamment de vote, reconnue à tout associé et (iii) de permettre de faire constater – le cas échéant judiciairement – la réalisation de l'opération en cause.

ARTICLE 8 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse synallagmatique de conclusion de bail emphytéotique est consentie acceptée sous les conditions suspensives suivantes :

8.1. Pour le Bailleur

Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le 09 octobre 2023
ID : 066-216600163-20230927-71_SEPT_2023-DE

Le Bailleur devra obtenir une délibération du conseil municipal autorisant le Maire à conclure le bail emphytéotique avec le Preneur ; cette délibération devant avoir été publiée conformément à l'article 2131-1 du Code des Collectivités Territoriales et devant n'avoir fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal Administratif.

Compte tenu du fait que le Bien est consenti pour l'aménagement d'un laboratoire de recherche il est entendu que le Bailleur n'est pas tenu de réaliser une mise en concurrence pour contractualiser un bail emphytéotique sur le Bien objet du bail.

8.2. Pour le Preneur

La société PLASTIC@SEA devra présenter à son Comité de suivi le projet de bail emphytéotique et obtenir un vote favorable de son comité de suivi pour la conclusion dudit bail.

8.3. Délai de réalisation des conditions suspensives

Les conditions suspensives mentionnées aux points 4.1 et 4.2 ci-dessus devront avoir été réalisées avant le 31 décembre 2023.

ARTICLE 9 - DEFAILLANCE DE L'UNE DES PARTIES

Si, toutes les conditions suspensives étant réalisées, l'une des parties se refusait pour quelque cause que ce soit, à passer à l'acte authentique et à exécuter ses obligations dans le délai prévu ci-dessus, la promesse de conclusion de bail serait caduque.

ARTICLE 10 – LOI APPLICABLE ET JURIDICTION

La présente convention est, pour sa validité, son interprétation et son exécution soumise à la loi française.

Les litiges auxquels pourraient donner lieu la convention, ou qui pourront en être la suite ou la conséquence, et qui n'auront pu être réglés par une transaction seront soumis à la compétence exclusive des Tribunaux compétents situés dans le ressort de la Cour d'Appel de Montpellier.

Fait à (…).

Le (…).

En 2 exemplaires.

_____

Le Preneur

_____

Le Bailleur

Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le 09 octobre 2023
ID : 066-216600163-20230927-71_SEPT_2023-DE

ANNEXE : PROJET DU CONTRAT DE BAIL

Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le 09 octobre 2023
ID : 066-216600163-20230927-71_SEPT_2023-DE

PROJET DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Entre LA COMMUNE DE BANYULS SUR MER

Et

LA SOCIETE PLASTIC@SEA

Société par actions simplifiées

3 impasse Pablo Neruda

66 690 SAINT-ANDRE

Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le 09 octobre 2023
ID : 066-216600163-20230927-71_SEPT_2023-DE

L'AN DEUX MIL VINGT TROIS
Le
A

ONT COMPARU

Monsieur Le Maire, Jean-Michel SOLE, représentant légal de la commune de Banyuls sur Mer (66 650)

Ici présent.

Figurant ci-après la dénomination : **« LE BAILLEUR »**.

D'UNE PART

La société PLASTIC@SEA, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Perpignan sous le numéro 841 805 286, ayant pour siège social l'adresse 3 impasse Pablo Neruda SAINT-ANDRE (66 690).

Figurant ci-après sous la dénomination : **« LE PRENEUR »**.

D'AUTRE PART

LESQUELS, se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code Rural qu'ils viennent de conclure entre eux.

LA COMMUNE DE BANYULS SUR MER, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Michel SOLE, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes par délibérationdu Bureau ou du Conseil Communautaire en date du N°.

EXPOSE PREALABLE :

Le Preneur souhaite poursuivre le développement de son activité sur le territoire de la commune de Banyuls et a besoin d'espaces supplémentaires pour ses installations. Il s'est montré très intéressé par l'espace disponible dont dispose la Mairie. De son côté, la Mairie s'est montrée vivement intéressée par voir une entreprise poursuivre son développement sur son territoire.

Les parties ont donc convenu de conclure un bail emphytéotique dans les conditions suivantes.

Le BAILLEUR donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code Rural au :

PRENEUR qui accepte, le bien dont la désignation suit.

Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le 09 octobre 2023
ID : 066-216600163-20230927-71_SEPT_2023-DE

DESIGNATION

A (adresse)
telle que la parcelle est définie au plan ci-annexé aux présentes visé par les parties,

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature

Division cadastrale à effectuer

Il est précisé que la parcelle ci-dessus cadastrées (…) est d'une contenance totale (..) de laquelle sera distraite la surface donnée à bail et ceau moyen d'un document d'arpentage **qui sera établi aux frais du PRENEUR** par (…) et qui sera visé dans l'acte de dépôt de pièces

La surface sera d'une largeur de (…).

Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le 09 octobre 2023
ID : 066-216600163-20230927-71_SEPT_2023-DE

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

CONDITIONS PARTICULIERES

1) **Le preneur** devra supporter avec tous droits et obligations qui en découlent et notamment
   - (..)

KILOMETRES	TYPE D'OUVRAGE

CONSISTANCE – REGLEMENTATION

CONSISTANCE

Les biens sont mis à disposition tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins (…) 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.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

L'immeuble dont est distrait les parcelles présentement donnée à bail appartient à la commune de Banyuls sur Mer, représentée par le Maire Jean-Michel SOLE, pour l'avoir acquis (à compléter) …… Aux termes d'un acte reçu par Maître ……., notaire soussigné les …… et (dates).

ETAT DES LIEUX

LE PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement aux frais du PRENEUR dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux

Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le 09 octobre 2023
ID : 066-216600163-20230927-71_SEPT_2023-DE

qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée **de trente (30) ans années entières** et consécutives prenant effet le ….. pour finir à pareille époque de l'année, soit le …..

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction. A l'expiration de la durée du bail, le PRENEUR, ou son ayant-droit, ne pourra en aucun cas seprévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

Les parties peuvent toutefois convenir par accord express le renouvellement du bail, et ce dans les mêmes conditions de durée du contrat présent.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

LE PRENEUR jouira des immeubles loués sanscommettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.
Il est autorisé par le BAILLEUR à réaliser des travaux d'aménagement permettant l'activité du PRENEUR.

Un descriptif des travaux est annexé aux présentes.

Il est bien convenu que tous les travaux resteront à la charge exclusive du PRENEUR sans que le bailleur ne soit à aucun moment inquiété.

2°) Empiétement – Usurpations

LE PRENEUR s'opposera à tous empiétements et à toutes usurpations et devra avertir **LE BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code Civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

3°) Destination des lieux

LE PRENEUR ne pourra en aucune façon changer la destination des lieux loués.

Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le 09 octobre 2023
ID : 066-216600163-20230927-71_SEPT_2023-DE

Il s'engage à respecter toute réglementation en vigueur tant pour son exploitation que pour son entretien.

4°) Réparations locatives ou de menu entretien

LE PRENEUR devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives ;

5°) Grosses réparations – Reconstruction – travaux divers

Le **PRENEUR** effectuera à ses frais les aménagements intérieurs des lieux loués (quid des accès ? etc…) . Il assurera dans les mêmes conditions l'entretien des dits ouvrages.

6°) Assurances

LE PRENEUR devra pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante ;

- Son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant situé sur les parcelles
- Le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- Ses salariés contre les risques d'accident du travail ;
  Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout **au BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

7°) Changement du fonds – Constructions – Améliorations

LE PRENEUR ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il ne peut effectuer sur le fonds, sans l'autorisation **du BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations s'il y a lieu, autres que les travaux convenus et présentés en annexe du présent bail.

Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le 09 octobre 2023
ID : 066-216600163-20230927-71_SEPT_2023-DE

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité **au BAILLEUR** en fin de bail.

8°) Servitudes

Le PRENEUR peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et les grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail à charge d'avertir **le BAILLEUR**.

9°) Fin du bail – Obligation du PRENEUR

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, **le PRENEUR** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail qui deviendront propriété du BAILLEUR.

10°) Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail, les parties déclarent vouloir s'en référer aux usages locaux et le PRENEUR s'engageant à agir en bon père de famille.

OBLIGATIONS ET DROIT DU BAILLEUR

1) **Obligation de délivrance et garantie d'éviction.**

Le bailleur s'engage à laisser le preneur utiliser librement les parcelles et biens objets des présentes sous réserve du respect de la destination du bien.

Le bailleur garantira le preneur contre tous risques d'éviction provenant d'un tiers qui viendrait notamment revendiquer des droits sur la parcelle ou le bien objet des présentes. Le bailleur garantit le preneur des troubles de droit ou de fait pouvant émaner de tiers, notamment au titre d'une action en revendication du fonds ou des éléments le composant.

Le bailleur certifie que la parcelle ne fait l'objet d'aucun droit concurrent et qu'elle n'est exploitée que par lui-même.

2) **Droit de passage à tous exercices. (A voir avec la Mairie si besoin).**

CESSION – HYPOTHEQUE – APPORT EN SOCIETE

Cession du bail – Hypothèque
Le bail ne confère en aucun cas **au PRENEUR** un droit réel susceptible d'hypothèque; ce droit ne peut non plus être sous-loué, ni cédé ni saisi.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer de MILLE CENT (1.100) EUROS par mois toutes taxes comprises , pendant toute la durée du bail, et ce pour tenir compte des travaux importants que le PRENEUR va devoir réaliser sur le bien objet du présent bail.

Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le 09 octobre 2023
ID : 066-216600163-20230927-71_SEPT_2023-DE

IMPOTS ET TAXES

LE PRENEUR devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

RESILIATION DU BAIL

(A COMPLETER AVEC LE NOTAIRE)

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au bureau des hypothèques de (…).
(La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant cumulé des redevances, soit sur la somme de…… euros).
(Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à……Euros).

ELECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'étude du Notaire soussigné.

Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le 09 octobre 2023
ID : 066-216600163-20230927-71_SEPT_2023-DE

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs à tous les clercs de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, l'effet d'exécuter le présent acte :

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail sera à la charge **du PRENEUR**, qui s'oblige à leur paiement.

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

BAILLEUR La COMMUNE DE BANYULS SUR MER Représenté par le Maire, Jean-Michel SOLE	

PRENEUR La société PLASTIC@SEA, Présidée par Anne-Leila MEISTERTZHEIM	