

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES
COMMUNE DE PEZILLA-LA-RIVIERE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n°2025/105

Membres en exercice : 27

Membres présents : 18

Membres absents : 9

Dont membres représentés : 4

L'an deux mille vingt-cinq, le treize novembre à 18 h, les membres du conseil municipal de la commune de Pézilla-La-Rivière se sont réunis en mairie, sous la présidence de Monsieur Jean-Paul BILLES, Maire.

Sont présents : Jean-Paul BILLES, Nathalie PIQUE, Guy PALOFFIS, Jeanine VIDAL, Jean TELASCO, Catherine MIFFRE, Laurent FOURMOND, Pascale PUY, Joël PACULL, Françoise CAMPREDON, Karine CAROLA, Yannick COSTA, Corinne ROLLAND-MCKENZIE, Pascal-Henri BASSET, Nicolas OLIVE, Laurence BARBERA, Chrystelle CARLOS LEBOEUF, Jean-Pascal GARDELLE.

Absents excusés ayant donné pouvoir : Blaise FONS (pouvoir donné à Guy PALOFFIS), Yves ESCAPE (pouvoir donné à Jean TELASCO), Liliane HOSTALLIER-SARDA (pouvoir donné à Pascale PUY), Carine DEVOYON, (pouvoir donné à Laurence BARBERA),

Absents excusés : Marc BILLES, Xavier ROCA, Léocadie MENDEZ, Christian FALZON, Evelyne SARRAZIN.

Secrétaire de séance : Chrystelle CARLOS LEBOEUF

Date de la convocation : 07/11/2025

BAIL CIVIL – 3 PLACE DE LA NATION – BASE-VIE CHANTIER

RAPPORTEUR : **M. Jean-Paul BILLES**

M. le Maire rappelle les travaux du centre d'interprétation des celleres et souligne qu'une base-vie de chantier doit être mise en place par les entreprises. Afin d'éviter le stationnement d'un algéco sur l'espace public, il informe le Conseil Municipal de la possibilité de signer un bail civil avec l'entreprise chargée de l'installation de chantier au profit de l'ensemble des entreprises du marché (PIMENTEL BTP) afin de louer temporairement la maison située 3 place de la Nation pour qu'elle serve de base-vie au chantier.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés,

► APPROUVE le projet de bail civil ci-joint à passer avec l'entreprise PIMENTEL BTP, sise RD 85 KM 1 850, 66270 LE SOLER, pour la location du n°3 place de la Nation afin d'y établir la base-vie du chantier de centre d'interprétation de celleres ;

- **FIXE** le loyer mensuel à 400 € ;
- **AUTORISE** M. le Maire à signer ce bail civil ainsi que tous documents s'y rapportant.

*Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme au registre des délibérations,*

LE MAIRE,

Jean-Paul BILLES.

*Transmis en Préfecture le :
Affiché le :*

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier – Espace Pitot – 6 Rue Pitot – 34 063 Montpellier cedex 02, dans un délai de deux mois à compter de la réception par le représentant de l'Etat et de sa publication. Elle peut également faire l'objet, dans le même délai, d'un recours gracieux ou hiérarchique.

BAIL CIVIL – 3 PLACE DE LA NATION – BASE-VIE CHANTIER

I/ LES PARTIES :

Entre les soussignés :

La commune de Pézilla La Rivière

Représentée par son Maire en exercice, M. Jean-Paul BILLES

Habillée aux présentes par délibération du conseil municipal n°**** du *** *** 2025 ci-après dénommé "le bailleur", d'une part,

Et

La société PIMENTEL BTP, sise RD 85 KM 1 850, 66270 LE SOLER ci-après dénommé "le preneur" ou "le locataire", d'autre part ; il a été convenu et arrêté ce qui suit :

II/ LES LOCAUX :

Article 1er : Description des locaux

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat, au locataire qui les accepte, les locaux ci-après désignés.

- Adresse postale : 3 place de la Nation
- Références cadastrales : AK 420
- Régime juridique de l'immeuble : mono propriété
- Période de construction : *avant 1949*
- Consistance des locaux loués : *un garage (RDC), un séjour/cuisine, une réserve et un WC (R+1), 2 chambres et une salle d'eau au R+2.*
- Surface : 129 m²
- Autres parties du logement : *néant*

Le tout comme porté en plan de situation et de surface en ANNEXE 1.

Le preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités et dispense le bailleur à plus amples description.

Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

III/ LES DOCUMENTS ANNEXÉS AU BAIL :

Article 2 : Documents annexés aux présents

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. Un dossier de diagnostic technique comprenant

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb (*pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949*) ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
- un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de séismicité.

B. Un état des lieux.

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et sera annexé aux présents.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.
Le bailleur se réserve alors le droit de faire établir un état des lieux par un huissier aux frais partagés de moitié.
En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le bailleur quinze jours à l'avance, à des heures ouvrables.

IV/ USAGE DU BIEN OBJET DES PRÉSENTS :

Article 3 : Destination

Les locaux sont exclusivement destinés pour la base-vie du chantier des travaux du centre d'interprétation des cellères.

Les lieux sont destinés à un usage strictement personnel. Ils ne peuvent, sans l'accord du bailleur, donner lieu à une sous-location ou sous-occupation même gratuite à un tiers.

Article 4 : Occupation - Jouissance

A/ Le bailleur s'engage à :

1. Délivrer au preneur les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
2. Assurer au preneur la jouissance paisible des locaux loués ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du preneur.
3. Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
4. Ne pas s'opposer aux aménagements secondaires réalisés par le preneur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée et qu'aucune cloison n'est démolie.
5. Remettre gratuitement une quittance au preneur lorsqu'il en fait la demande.
6. Délivrer un reçu dans tous les cas où le preneur effectue un paiement partiel.

B/ Le preneur s'engage à :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
2. User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les locaux loués objet du présent bail.
4. Prendre à sa charge l'entretien courant des locaux loués, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
5. Ne pas céder le présent bail, ni sous-louer le local.
6. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, les dispositions des deuxième et troisième alinéa de l'article 1724 du Code civil étant applicables à ces travaux.
7. Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur. En cas de méconnaissance par le preneur de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le preneur ne puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés. Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.
8. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux et en justifier au bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation

émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.

9. Faire entretenir une fois par an les équipements individuels de chauffage, gaz et en justifier à première demande du bailleur.

10. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail conformément à l'article 1724 du Code civil. si ces réparations durent plus de 40 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le preneur aura été privé.

11. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

12. Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location, deux heures par jour, au choix du bailleur, sauf les jours fériés.

13. Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombeant personnellement de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le preneur devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.

14. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

15. Remettre trois mois avant le jour de son départ, à la demande du bailleur, l'abonnement de fourniture d'électricité auprès d'EDF.

V/ DURÉE ET RÉSILIATION DES PRÉSENTS :

Article 5 : Durée

Le présent contrat de location est conclu pour une durée de 18 mois qui commence le pour se terminer le

Article 6 : Résiliation anticipée

Le contrat pourra être résilié sans indemnités de part ou d'autre par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte de commissaire de justice :

PAR LE LOCATAIRE, à tout moment, en respectant un délai de préavis de 3 mois.

PAR LE BAILLEUR, à l'expiration du contrat, en prévenant le locataire 3 mois à l'avance

Article 7 : Renouvellement tacite des présents

A défaut de congé donné dans les conditions de l'article 5, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée.

VI/ LOYER ET CHARGES :

Article 8 : Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel de 400 euros, qui sera payable d'avance le premier jour de chaque mois.

Article 9 : Révision

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'I.R.L publié par l'INSEE.

L'indice de référence est celui du (1er, second troisième ou quatrième) trimestre 20.....(année) au taux de (dernier pourcentage publié par l'INSEE)

La moyenne à prendre en compte lors de chaque révision sera celle du même trimestre de chaque année.

Article 10 : CHARGES

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste fixée par le décret modifié n° 87-713 du 26 août 1987 et dont la liste est annexée aux présents.

Le locataire s'acquittant des factures d'eau et d'électricité, le montant forfaitaire mensuel est fixé à 0 € par mois pendant toute la durée du bail.

Article 11 : PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le paiement des loyers et des charges se fera au domicile du bailleur.

Si le preneur en fait la demande, le bailleur lui remettra une quittance, portant le détail des sommes versées en distinguant le loyer et les charges. Dans tous les cas où le preneur effectue un paiement partiel, le bailleur sera tenu de lui délivrer un reçu.

VII/ RÉSILIATION DU BAIL :

Article 12 : CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le juge compétent pourra constater la résiliation immédiate et de plein droit du présent bail :

- deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.

- un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

VIII/ FRAIS ET ÉLECTION DE DOMICILE :

Article 13 : FRAIS

Les frais des présentes, y compris, le cas échéant, les frais de l'état des lieux établi par le ministère d'un huissier de justice, ainsi que ceux afférents à la copie des différentes pièces remises au locataire, seront partagés par moitié entre celui-ci et le bailleur. Ils seront acquittés en une seule fois au moment de la signature du contrat.

Article 14 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, le bailleur élit son domicile en sa demeure et le preneur dans les lieux loués. Le tribunal judiciaire compétent est celui du siège du lieu des locaux objets du présent contrat.

Fait à.....

Le.....

En exemplaires

Signatures