

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES
VILLE DE CERET

Date de convocation :
04/08/2026

Nombre de conseillers
municipaux

En exercice : 29
Présents : 19
Procurations : 06
Votants : 25

OBJET :

URBANISME

Exercice du droit de
préemption urbain sur les
parcelles cadastrées
BO180, BO181, BO67,
BO69, BO70, BO74

En l'an deux mille vingt-six et le dix août à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, en mairie, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Michel COSTE, Maire.

Présents : M. COSTE Michel, Maire, M. ANGULO José, Mme COSTASECA-VIDALOU Bernadette, M. DUNYACH Denis, Mme LACOMBE Maria, M. LABELLE Thierry, M. PUIGMAL Patrick, Mmes BARANOFF Brigitte, BOISORIEUX Michelle, BENARD Gisèle, , MM. MAS Jean-Louis, FROIDEVAUX Sébastien, DERBOIS Guy, Mmes GRIERSON Anne, MM. ROIG Julien, PARAYRE Jean, MORET Thierry, Mme MARTINEZ Montserrat, Mmes ROCA Aurélie, Conseillers Municipaux.

Absent(s) ayant donné procuration :

M. MARITON Bruno, Conseiller Municipal, ayant donné procuration à Mme COSTASECA-VIDALOU Bernadette, adjointe,
Mme DUNYACH Monique, Conseillère Municipale, ayant donné procuration à BOISORIEUX Michelle, Conseillère Municipale,
M. PEJOAN Philippe, Conseiller Municipal, ayant donné procuration à M. COSTE Michel, maire,
Mme MILLET Frédérique, Conseillère Municipale, ayant donné procuration à Mme BARANOFF Brigitte, Conseillère Municipale,
M. BRULE François, Conseiller Municipal, ayant donné procuration à Mme ROCA Aurélie, Conseillère Municipale ;
Mme WICKENBURG Sarah, Conseillère Municipale, ayant donné procuration à M. PARAYRE Jean, Conseiller Municipal,

Absents excusés : Mme JUSTAFRE Stéphanie, Mme CAPEILLE Sandrine, M. BELTRAN José, Mme BRISSAUD Mina ;

Secrétaire de séance : M. ROIG Julien, Conseiller Municipal

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L213-1 et suivants, R 213-4 et suivants, R 211-1 et suivants, et L 300-1,

Vu la délibération n° 92/2021 du conseil municipal du 21/07/2021 instituant un droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Céret,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner enregistrée en mairie sous le n° IA06604926B0053, reçue le 01/06/2026, adressée par maître Philippe Bagnouls, notaire à Saint-Laurent-de-la Salanque en vue de la cession moyennant le prix de 480 000 €, d'un bien situé avenue du Vallespir et avenue de la gare 66400 Céret, sur les parcelles BO180, BO181, BO67, BO69, BO70, BO74 d'une superficie totale de 3861 m² appartenant à M. Jean-Louis Bachès, M. Jean-Michel BACHES et Mme BACHES Marie-Claude, les établissements BACHES.

Le bien est composé d'un hangar seul abritant actuellement une activité de brocante, de deux hangars avec terrains attenants liés à une ancienne activité de marbrerie et un terrain nu.

Le bien fait l'objet d'un contrat de bail dérogatoire qui court jusqu'au 31 octobre 2026 ;

Vu la demande d'estimation du service du Domaine en date du 21/07/2026 ;

Vu l'avis du service du Domaine en date du 07/08/2026 à hauteur de 380 000€ ;

Vu la demande de visite du bien et la demande de pièces complémentaires formées par courrier daté du 02/07/2026 et notifiées le 06/07/2026 ;

Vu les pièces complémentaires réceptionnées le 31/07/2026 ;

Considérant que la délibération du conseil municipal du 21/07/2021 instituant un droit de préemption urbain vise à poursuivre les objectifs tels que précisés aux articles L210-1 et L300-1 du code de l'urbanisme :

« Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ».

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

Considérant que la commune de Céret est engagée depuis plusieurs années dans une démarche globale de renouvellement urbain visant à accompagner son développement, à améliorer le fonctionnement de la ville et renforcer son attractivité.

Considérant que cette stratégie s'appuie notamment sur les orientations définies par le Plan Local d'Urbanisme, le schéma-guide stratégique élaboré avec l'Agence d'Urbanisme Catalane (AURCA), le plan de circulation notamment.

Considérant que ces travaux convergent vers plusieurs objectifs structurants :

- accompagner la transformation du quartier de la gare en un nouveau quartier urbain à vocation mixte associant logements, commerces, bureaux, équipements et espaces publics;
- améliorer les mobilités et la lisibilité des déplacements à l'échelle de la commune ;
- renforcer les connexions entre les différents quartiers ;
- requalifier les principales entrées de ville ;
- améliorer la qualité des espaces publics et du paysage urbain.

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme identifie notamment le secteur de la gare comme un site stratégique de renouvellement urbain et prévoit la création de nouveaux équipements ainsi que le développement de capacités de stationnement destinées à accompagner les futurs aménagements.

Considérant que les études de l'AURCA confirment cette orientation en identifiant le quartier de la gare et son entrée de ville comme un secteur prioritaire de requalification, nécessitant une meilleure articulation avec les quartiers environnants, une organisation cohérente des mobilités et une restructuration des espaces publics.

Considérant que les parcelles cadastrées BO180, BO181, BO67, BO69, BO70, BO74, objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue le 01/06/2026, de par leur configuration et leur localisation, occupent une position particulièrement stratégique à l'extrémité Ouest du futur quartier de la gare et à l'interface avec l'entrée de ville. Situées dans le prolongement immédiat de l'opération de renouvellement urbain actuellement engagée sur les anciennes emprises ferroviaires, et peuvent ainsi concourir à la poursuite cohérente de cette opération d'aménagement.

Considérant que les parcelles sont actuellement occupées par d'anciens bâtiments affectés à une activité de marbrerie, aujourd'hui pour la majorité très vétustes. Leur état contribue à dégrader l'image de cette entrée de ville alors même que les documents stratégiques de la commune identifient ce secteur comme un espace majeur de recomposition urbaine.

Par ailleurs, la commune est déjà propriétaire d'une emprise des terrains concernés.

Considérant que cette démarche de maîtrise foncière s'inscrit dans une stratégie progressive partagée à l'échelle du secteur de la gare. Ainsi, la Communauté de communes du Vallespir participe également à la mise en œuvre de cette opération de renouvellement urbain en procédant à l'acquisition du site de l'ancienne coopérative fruitière, situé à l'extrémité ouest du quartier.

Ces interventions complémentaires traduisent la volonté des collectivités de disposer de la maîtrise foncière nécessaire à l'aménagement de ce secteur stratégique, d'accompagner la transformation du quartier dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain cohérent et engagé.

L'acquisition des parcelles objet de la présente préemption permettra ainsi de :

- Constituer une unité foncière cohérente, indispensable à la maîtrise des conditions d'aménagement du secteur, à l'organisation des futurs espaces publics, du stationnement et des accès, ainsi qu'à la réalisation d'un projet de renouvellement urbain d'ensemble d'assurer la continuité fonctionnelle entre le futur quartier de la gare et les espaces urbains existants notamment en entrée de ville Ouest ;
- De créer les capacités de stationnement nécessaires au fonctionnement des futurs équipements publics et privés programmés sur le secteur, notamment le cinéma, les commerces, les bureaux et les autres activités appelées à se développer dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain ;
- D'améliorer l'organisation des accès et des circulations conformément aux orientations du futur plan communal de circulation et du schéma multimodal élaboré à l'échelle de la commune ;
- De participer à la requalification de cette entrée de ville en substituant à une ancienne emprise industrielle aujourd'hui dégradée un aménagement cohérent avec les ambitions urbaines portées par la commune.

Ainsi, l'exercice du droit de préemption s'inscrit dans le cadre d'une opération globale de renouvellement urbain engagée de longue date par la commune et poursuivant les objectifs mentionnés à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, notamment la mise en œuvre d'un projet urbain, l'organisation des mobilités, la réalisation d'équipements collectifs, la restructuration d'un secteur urbain et l'amélioration du cadre de vie.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- De décider d'exercer le droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées BO180, BO181, BO67, BO69, BO70, BO74 au prix de 380 000 Euros,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les actes résultant de la présente décision ou pris pour son application ;

LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu le rapport et après en avoir délibéré,

DECIDE

à la MAJORITE de ses membres présents ou représentés (6 contres)

- **D'ACQUÉRIR** par voie de préemption le bien bâti situé avenue du Vallespir et avenue de la gare à Céret, composé des parcelles cadastrées BO180, BO181, BO67, BO69, BO70, BO74, d'une superficie totale de 3861 m² appartenant à M. Jean-Louis Bachès, M. Jean-Michel BACHES et Mme BACHES Marie-Claude, les établissements BACHES et objet de la déclaration d'intention d'aliéner n° IA06604926B0053 susvisée,

Cette acquisition est proposée au prix de 380 000 Euros.

Il est précisé :

- Qu'à compter de la réception de la présente offre d'acquérir, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- a) Soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposées ;
- b) Soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- c) Soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

- Qu'à défaut d'acceptation de cette offre, la commune a l'intention de faire fixer le prix du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi.

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer toutes pièces afférentes à ce dossier et à effectuer toutes démarches et formalités nécessaires à l'application de la présente décision.

Ainsi fait et délibéré à CERET, les jour, mois et an susdits.

P/Le Maire de CERET

Michel COSTE

Le 1^{er} adjoint,

José ANGULO



Le secrétaire de séance,

Julien ROIG

Le Maire de CERET

CERTIFIE sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois à compter de sa publication.

Direction départementale des Finances publiques des
Pyrénées-Orientales

Le 07/08/2026

Pôle d'évaluation domaniale de PERPIGNAN

24 Avenue de la Côte Vermeille

66000 PERPIGNAN

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Orientales

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christophe QUINTA

téléphone : 0601441928

courriel : christophe.quinta@dgfip.finances.gouv.fr

Réf.OSE : 2026-66049-49481

à
Monsieur le Maire
Commune de CERET

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible
sur le site collectivites-locales.gouv.fr*

<i>Nature du bien :</i>	Bâtiments et terrains de l'ancienne marbrerie et de l'actuelle Brocante
<i>Adresse du bien :</i>	Avenue du Vallespir 66400 Céret Avenue de la gare 66400 Céret
<i>Valeur :</i>	380 000 €

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE CERET

Affaire suivie par : Madame Ophélie SUNYACH

2 - DATES

de consultation :	21/07/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	05/08/2026
du dossier complet :	05/08/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☒ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition en vue de disposer de la maîtrise foncière nécessaire à l'aménagement de ce secteur stratégique d'accompagner la transformation du quartier dans le cadre du projet urbain porté par la commune.

DIA en date du 01/06/2026 au prix de 480 000 €.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Avenue du Vallespir

66400 Céret

Avenue de la gare

66400 Céret

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse Lieu-dit	Superficie/ Propriétaire	Nature réelle
CERET	BO 180	AV Vallespir	373 m ² M Jean-Louis BACHES	Hangar/ateliers de marbrerie
CERET	BO 74	AV Vallespir	309 m ² M Jean-Michel BACHES	Anciens bureaux et terrain attenant
CERET	BO 181	AV Vallespir	162 m ² M Jean-Michel BACHES	Hangar/ateliers de marbrerie
CERET	BO 67	AV Gare	16 m ² M et Mme Jean- Michel BACHES	Petite parcelle en nature de ruisseau
CERET	BO 69	LA CABANASA	1 639 m ² M et Mme Jean- Michel BACHES	Hangar affecté à la brocante et terrain attenant
CERET	BO 70	AV Gare	1 362 m ² ÉTABLISSEMENTS BACHES	Terrain à bâtir
TOTAL			3 861 m ²	

Ventilation du prix dans la DIA :

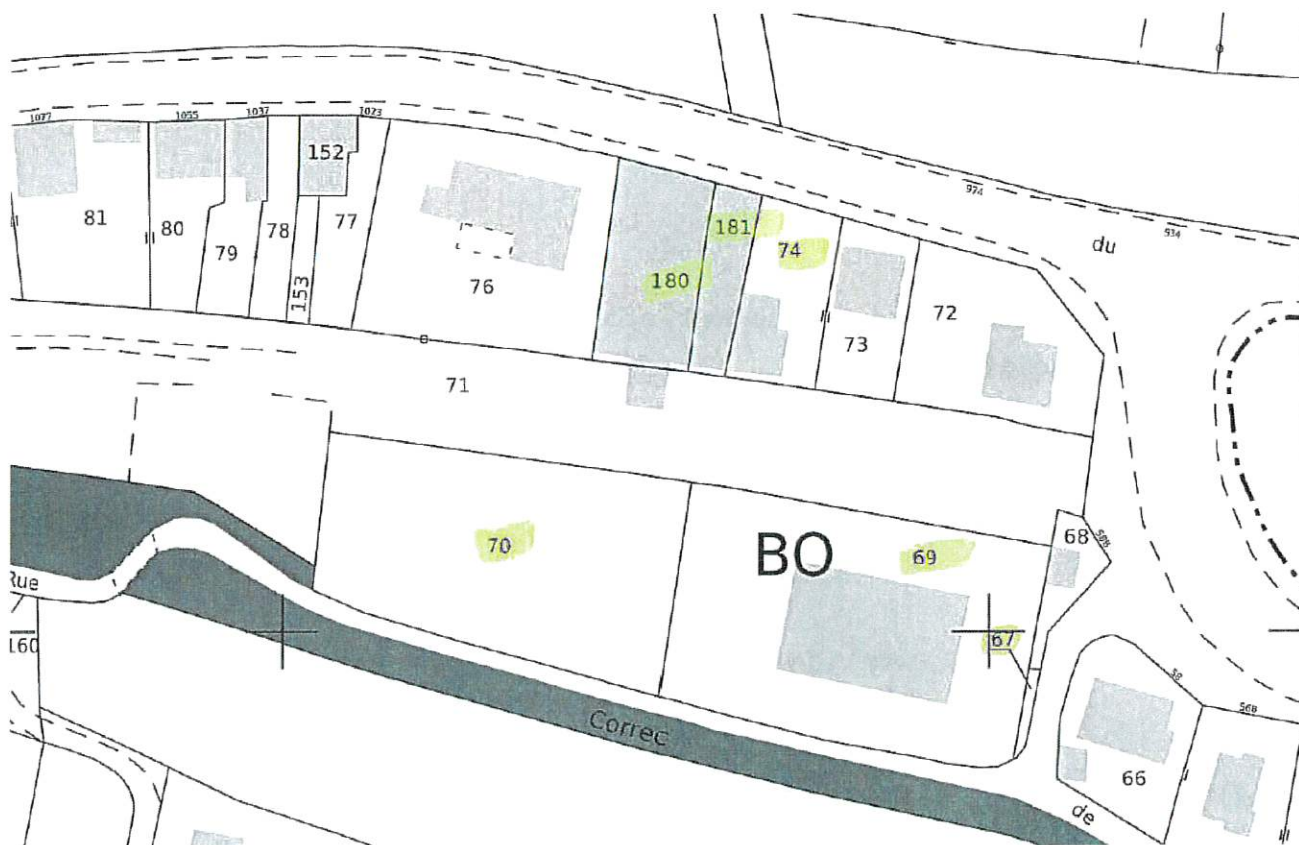
Parcelle BO 180 : 70 000 €

Parcelles BO 74 et 181 : 70 000 €

Parcelles BO 67 et BO 69 : 260 000 €

Parcelle BO 70 : 80 000 €

4.4. Descriptif



Le bien est composé d'un hangar seul abritant actuellement une activité de brocante, de deux hangars avec terrains attenants liés à une ancienne activité de marbrerie et un terrain nu.

Accès par la parcelle BO 71 appartenant à la Commune de CERET, prêtée gracieusement aux propriétaires des parcelles BO 69 et 70.

Surfaces bâties :

Parcelle	Superficie bâtie	État général
BO 180	373 m ²	Hangar/ateliers de marbrerie État ancien
BO 74	78 m ²	Anciens bureaux et terrain attenant État ancien
BO 181	162 m ²	Hangar/ateliers de marbrerie État ancien
BO 69	373 m ²	Hangar affecté à la brocante et terrain attenant État correct

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaires : Cf supra

Origines de propriété anciennes.

5.2. Conditions d'occupation

Occupation par un locataire : SAS BROCANTE DU VALLESPIR

Bail dérogatoire en date du 17/04/2025, fin du bail le 31/10/2026.

Loyer de 33 600 € par an.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone urbanisée UC du PLU.

PPRNP zone bleue sur la plus grande partie et rouge côté Correc.

PPRIF zone blanche et bleue B2

Le bien est desservi par l'avenue de la gare et celle du Vallespir, il est connecté aux réseaux du secteur.

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Par comparaison.

8 - MÉTHODE PAR COMPARAISON

8.1. Termes de comparaison

-Hangars et ateliers :

État ancien :

Liste des ventes sélectionnées = 2

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nb de biens pros	Nature	Surface utile (m²)	Prix (€)	Prix/m² surf. utile
6604P01 2025P15890	49//AR/425//	66	CERET	9031 RTE DE ST JEAN OULRICH	30/06/2025		1	Stockage et stationnement	945	422 000	446,56
6604P01 2024P17372	49//AR/492//	66	CERET	9060 ULRIC	31/07/2024		2	Stockage et stationnement	870	150 000	172,41

État bon :

Liste des ventes sélectionnées = 1

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nb de biens pros	Nature	Surface utile (m²)	Prix (€)	Prix/m² surf. utile
6604P01 2026P05519	49//AR/235//	66	CERET	6 RUE DU TRES VENTS	20/02/2026	2006	1	Atelier et assimilé	190	140 000	736,84

Liste des ventes sélectionnées = 1

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nb de biens pros	Nature	Surface utile (m²)	Prix (€)	Prix/m² surf. utile
6604P01 2026P07076	49//AR/353//	66	CERET	10 RUE DU ROC DE FRANCE	27/03/2025	2006	1	Stockage et stationnement	165	145 000	878,79

-Terrain à bâtir :

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2024	juillet-décembre	65,47	59,03	58,59	78,79
2025	janvier-décembre	71,11	71,11	71,11	71,11
Synthèse		66,88	65,07	58,59	78,79

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

Liste des ventes sélectionnées = 4

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m²)	Nature du bien	Prix (€)	Proxm²
6604P01 2025P07446	49//AM/110// 49//AM/111// 49//AM/108// 49//AM/109// 49//AM/106// 49//AM/107// 49//AM/104// 49//AM/105// 49//AM/102// 49//AM/103// 49//AM/100// 49//AM/101// 49//AM/98// 49//AM/99// 49//AM/97//	66	CERET	EL PALAU	26/03/2025	2 250	Terrain à bâtir	160 000	71,11
6604P01 2024P17070	49//BS/512// 49//BS/511// 49//BS/510// 49//BS/509// 49//BS/513//	66	CERET	EL VENTOS	01/08/2024	746	Terrain à bâtir	44 040	59,03
6604P01 2024P17615	49//BS/508// 49//BS/507// 49//BS/506// 49//BS/505// 49//BS/503// 49//BS/502// 49//BS/501//	66	CERET	EL VENTOS	01/08/2024	987	Terrain à bâtir	77 768	78,79
6604P01 2024P17664	49//BS/521// 49//BS/520// 49//BS/519// 49//BS/518// 49//BS/517// 49//BS/516// 49//BS/515//	66	CERET	EL VENTOS	01/08/2024	768	Terrain à bâtir	45 000	58,59

8.2. Analyse et arbitrage du service

Valeurs retenues :

Bâtiments :

Parcelle	Superficie bâtie	Valeur vénale
BO 180	373 m²	180 € le m² bâti soit 67 140 €
BO 74	78 m²	180 € le m² bâti soit 14 040 €
BO 181	162 m²	180 € le m² bâti soit 29 160 €
BO 69	373 m²	500 € le m² bâti soit 186 500 €

Non bâti :

Parcelle	Superficie	Valeur vénale
BO 70	1 362 m ²	60 € le m ² soit 81 720 €
BO 67	16 m ²	5 € le m ² soit 80 €

Soit une valeur vénale totale de 378 640 € arrondis à
 380 000 €.

9 - COMPTE À REBOURS

Sans objet.

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix.

Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale actuelle de ce bien immobilier est fixée à 380 000 €.

Une marge d'appréciation de 10 % est envisageable.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

11 - INDEMNITÉS D'ÉVICTION

Sans objet

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Le Directeur départemental des finances
publiques et par délégation,
Christophe QUINTA
Inspecteur des Finances publiques



Envoyé en préfecture le 12/08/2026

Reçu en préfecture le 12/08/2026

Publié le



ID : 066-216600494-20260810-DCM1382026-DE

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**Liberté
Égalité
Fraternité

le 01 JUIN 2026



Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Ce formulaire est émis par le ministère en charge de l'urbanisme¹.Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien [\[icône\]](#)

- ☒ Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)
- ☒ Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
- ☐ Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L. 212-1 et suivants du Code de l'urbanisme (3))
- ☐ Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles (articles L. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme (4))
- ☐ Demande d'acquisition d'un bien (1)
- ☐ Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
- ☐ Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de dépôt au guichet : 01/06/2026 N° d'enregistrement : 1A06604926 B0053

Prix moyen au m² :

A - Propriétaire(s) du bien

Pour une personne physique (5) :

Nom d'usage 1

Prénom 1

Mr Jean-Louis BACHES (parcelle BO180) + Mr Jean-Michel BACHES (parcelles BO74 et BO181)Profession (facultatif) (6) : + Mr et Mme Jean-Michel BACHÈS (parcelles BO67 et BO69)

Si le bien n'est pas en indivision, veuillez renseigner l'identité de l'éventuel co-déclarant :

Nom

Prénom

Profession (facultatif) (6) :

Pour une personne morale (7) :

Dénomination

ETABLISSEMENTS BACHES (pour la parcelle BO70)Société par actions simplifiée

Forme juridique

328367974

N° SIRET

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Si le bien est en indivision (8), soit entre personnes physiques, soit entre personnes morales, indiquer la quote-part du déclarant : _____, indiquer le nombre de co-indivisaire(s) : _____ et compléter la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » (9) en indiquant leur(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et quote(s)-part(s).

[1] Article A 213.1 du Code de l'urbanisme.

Adresse ou siège social (10)

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : _____ Voie : avenue du VallespirLieu-dit : _____ Localité : CERET

Pays : _____ Division territoriale (si international) : _____

Code postal : 6 6 4 0 0 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone (facultatif) : _____ Indicatif (facultatif) : _____

Adresse électronique (facultatif) :

contact @ ets-baches-ceret-66.fr;ets.baches**B - Situation du bien****Adresse précise du bien**La cession du bien entraîne-t-elle une division parcellaire ? ☐ Oui ☒ Non

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : Avenue du Vallespir (BO180 + BO74 + BO181) + avenue de la Gare (BO67+ BO69 + BO70)

Lieu-dit : _____

Localité : CERETCode postal : 6 6 4 0 0Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m²) : 00ha 38a 61ca**Références cadastrales de la parcelle²**

Préfixe	Section	N°	Localité	superficie
	BO	180	CERET	00 ha 03 a 73 ca
	BO	74	CERET	00 ha 03 a 09 ca
	BO	181	CERET	00 ha 01 a 62 ca

① Si le bien est situé sur plus de parcelles cadastrales, veuillez renseigner l'annexe dédiée. Plan(s) cadastral(aux) joint(s) ☒ Oui ☐ Non

+ ANNEXES**C - Désignation du bien****Immeuble**☒ Non bâti ☒ Bâti sur terrain propre☐ Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer le nom du propriétaire : _____

En cas d'indivision, précisez la quote-part du bien vendu : _____

Nature des droits cédés☒ Pleine Propriété ☐ Nue-Propriété ☐ Usufruit**Nature du sol en superficie (m²)**

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
1 362 M² (BO70)					

[2] Si le bien est situé sur plusieurs communes soumises au DPU, autant de DIA que de communes sont nécessaires.

Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Caractéristiques du bien (hors copropriétés et division en volumes)

☒ Bâtiments vendus en totalité (11) :

parcelle BO180 (un hangar) + parcelles BO74 et BO181 (un hangar avec terrain attenant) + parcelles BO67 et BO69 (un hangar avec terrain attenant)

Surface construite au sol (m²) : _____ Surface utile ou habitable (m²) : _____

Nombre de : ☐ Niveaux _____ ☐ Appartements _____ ☐ Autres locaux _____

Caractéristiques du bien (division en volumes)

☐ Vente en volumes N° des volumes : _____

Caractéristiques du bien (copropriété)

☐ Locaux dans un bâtiment en copropriété (12)

N° d'inscription au registre des copropriétés : _____

Le bien est achevé depuis : ☐ Plus de 4 ans ☐ Moins de 4 ans

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis : ☐ Plus de 10 ans ☐ Moins de 10 ans

N° du lot	Bâtiment	Étage	Quote-part des parties communes	Nature	Surface utile ou habitable

Lotissement

Bien situé dans un lotissement ? ☐ Oui ☒ Non ⁽ⁱ⁾ Joindre le règlement et le cahier des charges du lotissement.

Droits sociaux (13)

Désignation de la société : _____ Nombre de parts cédées : _____

Désignation des droits : _____ Nombre total de parts : _____

Nature : _____

Numéro des parts : _____

La cession conduit-elle l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société ? ☐ Oui ☐ Non

D - Usage et occupation (14)

Usage ⁽ⁱ⁾ Si plusieurs usages, cocher les cases correspondantes

☐ Habitation ☒ Professionnel ☐ Commercial ☐ Agricole

☐ Autre (préciser) : _____

Occupation☐ Par le(s) propriétaire(s)☒ Par un (des) locataire(s) - Le cas échéant, préciser la nature du bail, le montant annuel hors charge du loyer, la date de prise d'effet et de fin de bail et le nom du locataire. **Pour toutes les parcelles sauf BO70 qui est mis à****disposition du preneur dans les mêmes conditions que le bail pour les autres parcelles**☐ Sans occupant☐ Autre (préciser) : _____

Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a-t-elle été exploitée sur le terrain ?

☐ Oui - S'il y a lieu, joindre les informations dues telles que spécifiées par l'article L. 514-20 du code de l'environnement.☐ Non**E - Droits réels ou personnels (15)**Grevant les biens : ☐ Oui ☒ NonPréciser la nature : _____ Indiquer si rente viagère antérieure : ☐ Oui ☒ Non**F - Modalité de la cession ou de la donation****1 - Vente amiable**Prix de vente ou évaluation (en chiffres) : 480 000,00 €(en lettres) : quatre cent quatre-vingt mille euros

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) : _____

Dont éventuellement inclus : Mobilier : 0 € Autres : _____Vente indissociable d'autres biens : ☒ Oui ☐ Non

Si oui, adresse précise du bien (description à porter en annexe) :

La vente de toutes ces parcelles objet de la présente demande ne peuvent se faire les unes sans les autres.

Modalité de paiement☐ Comptant à la signature de l'acte authentique ☐ À terme (préciser) : _____☐ Si commission, montant : _____ ☐ TTC ☐ HTÀ la charge de : ☐ Acquéreur ☐ Vendeur☐ Si paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation : _____

Évaluation de la contrepartie : _____

☐ Rente viagère Montant annuel : _____ Montant comptant : _____

Bénéficiaire(s) de la rente : _____

☐ Droit d'usage et d'habitation☐ Vente de la nue-propriété

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit : _____

Autres modalités de transfert☐ Échange

Désignation des biens reçus en échange : _____

Montant de la soulte le cas échéant : _____

Propriétaires contre-échangistes :

Envoyé en préfecture le 12/08/2026

Reçu en préfecture le 12/08/2026

Publié le

ID : 066-216600494-20260810-DCM1382026-DE



☐ Apports en société

Bénéficiaire : _____ Estimation du bien apporté : _____

☐ Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain : _____ Estimation des locaux à remettre (dation) : _____

☐ Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession : _____

2 - Adjudication (16)

☐ Volontaire ☐ Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

☐ Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication : ____/____/____ Montant de la mise à prix : _____

Lieu de l'adjudication : _____

3 - Donation (17)

☐ Oui ☒ Non

G - Les soussignés déclarent

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A

☒ 1-A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

Acquéreur - personne physique (facultatif) (18) :

Nom d'usage

Monsieur DEFRANCE

Prénom

Louis

Profession : _____

Acquéreur - personne morale (facultatif) (18) :

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Dénomination

Forme juridique

N° SIRET

Adresse de l'acquéreur (facultatif) (18) :

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : _____ Voie : 20 Rue Victor Hugo

Lieu-dit : _____ Localité : MITRY-MORY

Pays : _____ Division territoriale (si international) : _____

Code postal : 7 7 2 9 0 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone (facultatif) : _____ Indicatif (facultatif) : _____

Adresse électronique (facultatif) : _____

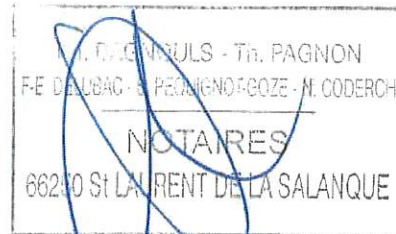
@

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur

ID : 066-216600494-20260810-DCM1382026-DE

☐ 2 - Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (20).

☐ 3 - Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A.



Fait à : St-Laurent-de-la-Salanque

Le : 28 / 08 / 2026

Signature et cachet s'il y a lieu

H - Rubrique à remplir si le signataire est le notaire ou un autre mandataire (21)

Nom d'usage

Prénom

Maître Philippe BAGNOULS

Qualité

Notaire

Adresse électronique :

fanny.juffroy

@

66017.notaires.fr

Adresse

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : 16 Voie : Boulevard Nicolas Canal

Lieu-dit : _____

Localité : St-Laurent-de-la-Salanque Pays : _____

Code postal : 66250 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : 04.68.28.00.10 (Indicatif si international) : + _____

I - Observations

La vente du bien en objet a été négociée moyennant le prix de 480 000 € conventionnellement ventilé entre les immeubles comme suit :

- SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000,00 EUR) pour l'immeuble cadastré BO180 vendu par Monsieur Jean-Louis BACHES,
- SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000,00 EUR) pour l'immeuble cadastré BO74 et BO181 vendu par Monsieur Jean-Michel BACHES,
- DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (260 000,00 EUR) pour l'immeuble cadastré BO67 et BO69 vendu par Monsieur et Madame Jean-Michel BACHES,
- QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80 000,00 EUR) pour l'immeuble cadastré BO70 vendu par la SAS ETABLISSEMENTS BACHES.

La vente de toutes ces parcelles objet de la présente demande ne peuvent se faire les unes sans les autres.

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées au notaire demandeur-mandataire sus-nommé.

Cadre réservé au titulaire du droit de préemption

Informations concernant vos données à caractère personnel

Nous avons besoin de vos données pour étudier votre demande et pour vous contacter par la suite.

Le responsable de traitement de la déclaration d'intention d'aliéner est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Ainsi, pour toutes informations, questions ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données

3 Place de Fontenoy

TSA 80715

75334 Paris Cedex 07

VENTE BACHES/DEFrance/1031624/PB/JS/FJ/

Envoyé en préfecture le 12/08/2026

Reçu en préfecture le 12/08/2026

Berger
Levrault

Publié le

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
ID : 066-216600494-20260810-DCM1382026-DE

Département :
PYRENEES ORIENTALES

Commune :
CERET

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : BO
Feuille : 000 BO 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 07/04/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

PTGC PERPIGNAN
24 avenue de la Côte Vermeille TSA
10009 66961
66961 PERPIGNAN Cedex
tél. 0468664132 -fax
ptgc.pyrenees-
orientales@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Envoyé en préfecture le 12/08/2026
Reçu en préfecture le 12/08/2026
Publié le

ID : 066-216600494-20260810-DCM1382026-DE

Envoyé en préfecture le 12/08/2026
Reçu en préfecture le 12/08/2026
Publié le 

ID : 066-216600494-20260810-DCM1382026-DE

Berger
Levfaul[illegible]

le 01 JUIN 2026

**BAIL DEROGATOIRE Cts BACHES / SAS BROCANTE DU
VALLESPİR**

102996201

PB/JS/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE DIX SEPT AVRIL**

**A SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE (Pyrénées-Orientales),
16 boulevard Nicolas Canal, au siège de l'Office Notarial, ci-après
nommé,**

**Maître Philippe BAGNOULS, Notaire soussigné, Associé de la
Société Civile Professionnelle "Philippe BAGNOULS, Thierry PAGNON,
François-Emmanuel DELUBAC, Sandrine PEQUIGNOT-GOZE et Nicolas
CODERCH, notaires associés, titulaire d'Offices Notariaux à SAINT
LAURENT DE LA SALANQUE (66250) et à CABESTANY (66330)",
identifié sous le numéro CRPCEN 66017,**

A RECU le présent acte contenant BAIL DEROGATOIRE.

ONT COMPARU

**1/ Monsieur Jean-Michel Georges BACHES, marbrier, et Madame
Marie-Claude Andrée BONZOMS, secrétaire, demeurant ensemble à
CERET (66400) 974 avenue du Vallespir.**

Monsieur est né à PERPIGNAN (66000) le 2 juin 1959,

Madame est née à PERPIGNAN (66000) le 1er juin 1962.

**Mariés à la mairie de LE BOULOU (66160) le 5 décembre 1981
sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage
préalable.**

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

**Propriétaires de l'immeuble article un, Monsieur Jean-Michel
BACHES étant en sus seul propriétaire de l'immeuble article deux.**

**2 / Monsieur Jean-Louis Emile BACHES, mosaïste, époux de
Madame Maria TENZA, demeurant à REYNES (66400) Mas "Pau Escola".**

Né à MARRAKECH (MAROC) le 27 juillet 1948.

Marié à la mairie de REYNES (66400) le 27 août 1983 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française .

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire de l'immeuble article trois.

3 / La Société dénommée **ETABLISSEMENTS BACHES** , Société par actions simplifiée au capital de 60000 €, dont le siège est à CERET (66400), avenue du Vallespir , identifiée au SIREN sous le numéro 328367974 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN.

Propriétaire de l'immeuble article quatre.

Ci-après dénommé : le "Propriétaire"

D'UNE PART

La Société dénommée **BROCANTE DU VALLESPIR**, Société par actions simplifiée au capital de 2000 €, dont le siège est à CERET (66400), Avenue du Vallespir, identifiée au SIREN sous le numéro 941981664 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN.

Ci-après dénommé : le "Preneur"

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Jean-Louis BACHES est présent à l'acte.
- Monsieur Jean-Michel BACHES et Madame Marie-Claude BONZOMS, sont présents à l'acte.
- La Société dénommée BROCANTE DU VALLESPIR est représentée à l'acte par Monsieur Julien DEFRANCE, son Président, agissant aux présentes en vertu de l'article 14 des statuts.
- La Société dénommée ETABLISSEMENTS BACHES est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Michel BACHES, son Président, agissant aux présentes en vertu de l'article 12 des statuts.

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Jean-Louis BACHES

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Jean BACHES

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Marie-Claude BONZOMS

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société BROCANTE DU VALLESPiR

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

EXPOSE PREALABLE

Les propriétaires déclarent que les BIENS faisant l'objet des présentes étaient précédemment loués à la société SASU NEO SERVICES aux termes d'un bail commercial reçu par Maître Philippe BAGNOULS, Notaire à SAINT LAURENT DE LA SALANQUE, le 11 décembre 2019 pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 6 janvier 2020 pour se terminer le 5 janvier 2029.

Par la suite, la société SASU NEO SERVICES ayant été placée en liquidation judiciaire ledit contrat de bail a été résilié à la date du 24 mai 2024 (date d'achèvement des opérations de vente aux enchères publique des actifs corporels dépendant de la liquidation judiciaire) ainsi qu'il résulte d'un courrier adressé au propriétaire par Maître Vanessa ARNAUD, mandataire judiciaire, en date du 11 juillet 2024, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Ceci exposé, il est passé à la signature des présentes.

Les parties sont convenues de recourir à un bail dérogatoire et ainsi de déroger au statut des baux commerciaux.

BAIL DEROGATOIRE

Le "Propriétaire" loue, en application 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 connaissance des dispositions de cet article qui s'applique aux présentes et qui n'ouvre pas droit au bénéfice du statut des baux commerciaux à son profit, à la condition que la durée totale du ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans.

Il est précisé que si la présente convention intervient entre plusieurs preneurs et plusieurs propriétaires, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront dénommés par abréviation "Propriétaire" et "Preneur" au singulier, et que cette même dénomination au singulier sera appliquée si "le Propriétaire" et le "Preneur" sont des personnes de sexe féminin ou une Société.

DESIGNATION DU BIEN LOUE

1/ Immeuble article un , propriété de Monsieur Jean Michel BACHES et Madame Marie-Claude BONZOMS, son épouse

DESIGNATION

A CERET (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66400 Avenue de la Gare,
Un hangar avec terrain attenant.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	67	AV DE LA GARE	00 ha 00 a 16 ca
BO	69	LA CABANASA	00 ha 16 a 39 ca

Total surface : 00 ha 16 a 55 ca

Précision faite que ledit hanger est équipé du matériel suivant :

- pompe à forage,
- un chauffage à bois,
- une perceuse à colonne,
- trois ballons d'eau

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

2 / Immeuble article deux, propriété de Monsieur Jean Michel BACHES

DESIGNATION

A CERET (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66400 Avenue du Vallespir,
Un hangar avec terrain attenant.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	74	AV DU VALLESPER	00 ha 03 a 09 ca
BO	181	AV DU VALLESPER	00 ha 01 a 62 ca

Total surface : 00 ha 04 a 71 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

EFFET RELATIF

Attestation de propriété suite au décès de Madame Georgette IMART suivant acte reçu par Maître TEJEDOR-FAJA notaire à CERET le 23 juillet 2012 publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2 le 30 juillet 2012, volume 2012P, numéro 5623.

Partage suivant acte reçu par Maître BRULE GADIOUX notaire à MILLAS le 29 janvier 2016 publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2 le 16 février 2016, volume 2016P, numéro 1151.

3/ Immeuble article trois propriété de Monsieur Jean-Louis BACHES

DESIGNATION

A CERET (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66400 Avenue du Vallespir,
Un hangar.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	180	AV DU VALLESPER	00 ha 03 a 73 ca

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

DESIGNATION DU BIEN MIS A DISPOSITION PAR LA SAS ETABLISSEMENT BACHES

Immeuble article quatre propriété de la SAS ETABLISSEMENTS BACHES

DESIGNATION

A CERET (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66400 Avenue de la Gare,
Un terrain
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	70	AV DE LA GARE	00 ha 13 a 62 ca

La SAS ETABLISSEMENT BACHES met à disposition du preneur, gracieusement, la parcelle lui appartenant cadastrée section BO n°70 dans les mêmes termes que le présent bail et pendant toute la durée du bail.

Les parties ont convenu de ne verser aucun loyer mais en contrepartie de cette mise à disposition, le PRENEUR s'engage à entretenir la parcelle à ses frais exclusifs.

Il est ici précisé que la parcelle cadastrée section BO n°71 appartient appartient à l'Etablissement Public Foncier Languedoc Roussillon qui prête gracieusement à Monsieur et Madame BACHES

une partie de cette parcelle mitoyenne des parcelles leur appartenant cadastrées section 69 et 70 ainsi qu'il résulte d'une attestation de la mairie de CERET en date du 21 novembre 2019 demeurée ci-annexée.

Un extrait de plan cadastral contenant l'ensemble des parcelles faisant l'objet des présentes est annexé.

DUREE DU BAIL

Le bail est consenti et accepté pour une durée de **DIX-HUIT MOIS (18 MOIS)** qui commenceront à courir le 1er mai 2025 pour se terminer le 31 Octobre 2026.

À l'expiration de la durée de trois ans les parties ne peuvent conclure un nouveau bail dérogatoire pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.

Aucun délai de prévenance, hormis l'antériorité du congé au regard de l'expiration du bail, n'est imposé au "Propriétaire".

Si, à l'expiration de la durée de trois ans, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance, le "Preneur" reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du statut des baux commerciaux.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet de la présente location devront exclusivement être consacrés par le "Preneur", à l'exploitation de l'activité de brocante, atelier et restauration de meubles, petite maçonnerie, entretien espaces verts et organisation de marchés sans qu'il puisse en faire d'autre, connexe ou complémentaire, même temporairement.

Il devra se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation.

Les parties sont convenues que le "Preneur" ne pourra, sous aucun prétexte, se prévaloir des dispositions de l'article L 145-47 du Code de commerce pour adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires, ou signifier au propriétaire une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celle prévue ci-dessus.

Le "Bailleur" ne garantit aucune exclusivité ou non-concurrence.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que le "Preneur" s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes.

État des lieux

Le "Preneur" prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du "Propriétaire" aucune réparation ni remise en état.

En outre le "Preneur" ne pourra élever aucune réclamation, ni exercer aucun recours contre le "Propriétaire" pour vices de construction, apparents ou cachés, erreur dans la désignation ou dans la contenance, mauvais état du sol, sous-sol, dégradations, insalubrités, cas de force majeure, ou autre cause.

Toutefois en raison du bénéfice des diverses garanties afférentes aux travaux de constructions prévues par les articles 1792 et suivants du Code Civil, auxquelles peut prétendre le "Propriétaire", le "Preneur" s'oblige à informer sans délai le "Propriétaire" de tout fait de nature à mettre en jeu

l'exercice de ces garanties, à peine d'en être responsable, s'il y avait négligence ou rétention d'informations de sa part.

Le notaire soussigné informe les parties qu'un état des lieux contradictoire et amiable devra être dressé entre elles le jour de l'entrée en jouissance du preneur.

Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas à être fourni par le "Bailleur" le bien loué entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par le décret numéro 2008-461 du 15 mai 2008 :

- bâtiment ou partie de bâtiment non chauffé ou ne possédant que des cheminées à foyer ouvert et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux,

- bâtiment destiné à être utilisé moins de quatre mois par an,

- bâtiment à usage agricole, artisanal ou industriel dans lequel le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques.

Amiante

Le "Preneur" supportera sans indemnité l'exécution par le propriétaire de l'immeuble de tous travaux éventuels nécessaires au respect de la législation sur l'amiante (articles R 1334-25 R 1334-26 et R 1334-28 du Code de la santé publique).

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante.

Termites

Le notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le "Bailleur" de l'immeuble déclare ne pas avoir à ce jour effectué auprès de la Mairie une déclaration relative à la présence de termites dans l'immeuble.

Radon

Le bien étant situé dans une zone 3 le dépistage du radon n'a pas été effectué.

Vigilance environnementale

Le "Bailleur" déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le "Preneur" devra informer le "Bailleur" de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le "Preneur" restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le "Preneur" ayant l'obligation de remettre au "Bailleur" en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux fondée sur le non-respect de cette obligation.

État des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques est annexé.

Le "Bailleur", conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

Entretien

Le "Preneur" entretiendra les lieux mis à disposition en bon état de réparations locatives, pendant la durée de la présente convention, et il les rendra de même à la fin de ladite convention.

Il supportera toutes les réparations qui seraient nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait, ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

Le "Preneur" sera responsable de tous avaries et accidents quelconques, qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble.

Le "Preneur" fera son affaire personnelle de façon que le "Propriétaire" ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux mis à sa disposition.

Il aura à sa charge toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité professionnelle tout en restant, vis-à-vis du "Propriétaire", garant de toute action en dommages et intérêts de la part des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra faire son affaire personnelle, et à ses frais, de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité qui seraient prescrits par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, sans recours contre le "Propriétaire" à ce sujet.

Le "Preneur" ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalations ou odeurs malsaines, ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et, notamment, d'incendie.

Le "Preneur" devra prévenir immédiatement le "Propriétaire" de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans le local loué et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du bail, seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

Le "Preneur" devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés ou pour travaux.

Garantie

Le "Preneur" devra tenir le fonds constamment exploité et garnir les lieux mis à disposition de matériel, mobilier, marchandises, et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement de l'indemnité, ainsi que des accessoires, et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

Le "Propriétaire" se réserve le droit de vérifier sur place et à tout moment ce garnissement. Au moment de son départ, le "Preneur" ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués sans avoir effectué au préalable toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et il ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Le "Preneur" devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou

réglementaires relatives à son activité, et ce afin que le "Propriétaire" ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

En aucun cas, même après le décès du "Preneur", ou en vertu d'une décision de justice, il ne pourra être procédé dans les locaux mis à disposition à une vente publique de meubles ou autres.

Le "Preneur" devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration qui serait causée par le gel aux installations d'eau.

Dans le cas d'installations effectuées par le "Preneur" dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du "Propriétaire" ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident ou autre qui pourrait survenir du fait de ces installations.

Modification des lieux

Le "Preneur" ne pourra faire, dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou planchers, aucun changement de distribution ni aucune surélévation pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble.

Les travaux qui seraient autorisés par le "Propriétaire" seront faits, aux frais du "Preneur", sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre du "Propriétaire" et les honoraires de ce dernier seront supportés par le "Preneur".

Améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient faits par le "Preneur" dans les lieux mis à sa disposition, même avec l'autorisation du "Propriétaire" deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du "Propriétaire" sans aucune indemnité. Pour les travaux qu'il aura autorisés le "Propriétaire" ne pourra exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Pour les travaux effectués sans son autorisation, le "Propriétaire" aura toujours droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du "Preneur".

Le "Preneur" supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité. Il s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes. En toute hypothèse, le "Preneur" ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé au bien loué à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

Grosses réparations

De son côté, le "Propriétaire" s'oblige à tenir le bien loué clos et couvert, selon l'usage.

Le "Propriétaire" n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil (réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs). Toutes les autres réparations sont à la charge du "Preneur", même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Impôts

Le "Preneur" acquittera ses contributions personnelles, taxe locale, taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti professionnellement et dont le "Propriétaire" pourrait être responsable pour lui et à titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au "Propriétaire", et notamment à l'expiration de la présente convention, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers.

Taxe foncière

Le "Propriétaire" conservera à sa charge le paiement de la totalité de la taxe foncière afférente au local loué, sans pouvoir en demander le remboursement au Preneur.

Charges locatives diverses

Le "Preneur" satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les Preneurs sont ordinairement tenus.

Le "Preneur" devra rembourser au "Propriétaire", en sus du loyer, les charges ci-dessous énumérées, cette énumération devant être considérée comme limitative : chauffage, gardiennage, service des ascenseurs, honoraires de gestion de l'immeuble, consommation d'eau, taxes municipales. Les charges seront réparties soit au prorata des surfaces louées.

Consommation d'eau, de gaz, et d'électricité

Le "Preneur" acquittera régulièrement ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux mis à disposition, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien, de relevé et de réparations desdits compteurs.

Visite des lieux

Le "Preneur" devra laisser le "Propriétaire" ou son architecte visiter les lieux loués à tout moment pendant le cours de la présente convention afin de s'assurer de leur état ou si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

Sauf urgence, le "Propriétaire" devra aviser le "Preneur" de ces visites au moins vingt-quatre heures à l'avance. Le "Preneur" devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

Il devra également les laisser visiter par les amateurs éventuels, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'ils soient accompagnés du "Propriétaire" ou de son représentant en cas de mise en vente ou en vue d'une location, et ce pendant les six derniers mois de la présente convention.

Le "Preneur" devra, pendant le même temps, laisser le "Propriétaire" apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que le local est à vendre ou à louer.

Assurances

Le "Preneur" devra faire assurer, et tenir constamment assurés, pendant tout le cours de la présente convention, à 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.

Le "Preneur" adressera au "Propriétaire", dans les quinze jours de la remise des clefs des lieux loués, une copie certifiée conforme de ses polices.

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 propriétaire.

Le "Preneur" devra s'assurer dans la classe correspondant à son activité, sans recours possible contre le propriétaire ou son assurance.

En cas de sinistre ayant entraîné la destruction des biens meubles constituant le gage du "Propriétaire", les sommes dues au "Preneur" par les compagnies d'assurances seront versées au "Propriétaire", 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 "Propriétaire", 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, mais autorisée, le "Preneur" devra rembourser au "Propriétaire" la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

Le "Preneur" est tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du "Propriétaire" afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à courir.

Cession - sous-location

Toute cession du présent bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

Toute sous-location, totale ou partielle, et plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, est interdite.

Démolition de l'immeuble - expropriation

- Démolition

Dans le cas où pour une cause quelconque, notamment vice de construction, servitude de reculement, et pour toute autre cause indépendante de la volonté du "Propriétaire", l'immeuble venait à être démoli ou détruit entièrement, la présente convention sera résiliée purement et simplement si bon semble au "Propriétaire", et sans indemnité à sa charge.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le "Preneur" ne pourrait obtenir qu'une réduction de loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

- Expropriation

La présente convention sera également résiliée purement et simplement sans indemnité à la charge du "Preneur" en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Changement d'état

Tout changement d'état du "Preneur" devra être notifié au "Propriétaire" dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes.

Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usage locaux.

Enseignes

Le "Preneur" pourra installer une enseigne extérieure portant son nom commercial et la nature de son commerce. Cette enseigne pourra être apposée sur la ou les façades sous réserve du respect de la réglementation applicable en la matière, que cette réglementation soit d'origine légale ou conventionnelle.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues, et il sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner, devant s'assurer en conséquence et en justifier auprès du "Propriétaire".

Lors de tous travaux de ravalement, le "Preneur" pourra déplacer, à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Fin de bail - Remise des clefs

Le bail prendra fin à son terme convenu ci-dessus.

Le "Preneur" devra remettre les clés des lieux mis à disposition dès son déménagement effectué, et au plus tard au terme du présent bail.

Il devra prévenir le "Propriétaire" au moins un mois à l'avance de son départ afin que puisse être établi un état des lieux contradictoire ou en cas d'impossibilité par voie extrajudiciaire à frais communs et à l'initiative de la partie la plus diligente.

La remise des clefs par le "Preneur" et leur acceptation par le "Propriétaire" ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le "Preneur" le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses de la convention.

Si les lieux loués n'étaient pas effectivement rendus libres du fait du "Preneur" pour la date d'expiration du présent bail, ce dernier supportera une astreinte de QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR) par jour de retard, sans que ce règlement l'autorise à différer son départ.

Si le "Preneur" se maintenait en possession des lieux après la date d'expiration du bail malgré la volonté expresse du "Propriétaire" d'y mettre fin, il sera considéré comme preneur sans titre ni droit, et son expulsion aurait lieu en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire de PERPIGNAN, exécutoire par provision. Pour se prévaloir de cette clause, le "Propriétaire" devra manifester dès avant l'expiration du bail auprès du "Preneur" sa volonté de mettre fin aux présentes, et ce par exploit extrajudiciaire. À défaut, si à l'expiration du présent bail, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance le "Preneur" reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux.

Signification

Toutes significations, demandes et autres ne seront valablement faites qu'à la personne du "Propriétaire" et à son domicile, et ce exclusivement par voie extrajudiciaire.

Non responsabilité du Propriétaire

Le "Propriétaire" ne garantit pas le "Preneur", et par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux mis à disposition notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

Le "Preneur" devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité le "Preneur" devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du "Propriétaire" soit entièrement dégagée.

LOYER

- En ce qui concerne l'immeuble article un appartenant à Mr et Mme Jean- Michel BACHES (BO 67 et 69):

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de vingt et un mille six cents euros (21 600,00 eur) toutes taxes comprises soit mille huit cents euros (1 800,00 EUR) par mois toutes taxes comprises.

Précision faite que le PROPRIETAIRE a opté pour l'assujettissement du loyer à la taxe sur la valeur ajoutée.

- En ce qui concerne l'immeuble article trois appartenant à Mr et Mme Jean-Michel BACHES (BO 74 et BO 181) et l'immeuble article quatre appartenant à Monsieur Jean-Louis BACHES (BO 180).

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de douze mille euros (12 000,00 eur) soit **mille euros (1 000,00 eur) par mois** réparti comme suit entre les propriétaires bailleurs :

- cinq cents (500,00 EUR) revenant à Monsieur Jean-Louis BACHES, propriétaire du hangar cadastré section BO n°180,
- cinq cents (500,00 EUR) revenant à Monsieur et Madame Jean-Michel BACHES, propriétaire du hangar et du terrain cadastrés section BO n°181 et 74,

PAIEMENT DES LOYERS

Le "Preneur" s'oblige à payer l'ensemble des loyers par avance aux "Propriétaires", ou à leur mandataire porteur de leurs titres et pouvoirs, le 5 de chaque mois, et pour la première fois le 5 mai 2025.

Le paiement de ce loyer s'effectuera par virement au domicile ou siège des "Propriétaires" ou en tout autre endroit qu'il leur plaira d'indiquer au " Preneur " par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins quinze jours avant l'échéance.

DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse entre les parties il n'est pas versé de dépôt de garantie.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de la redevance, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions de la présente convention, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le "Propriétaire" de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, la présente convention sera résiliée de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus. Si dans ce cas le "Preneur" refusait de quitter les lieux mis à disposition, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution. Le "Preneur" sera de plein droit débiteur envers le "Propriétaire" d'une indemnité journalière d'occupation égale au double du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe sur la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti.

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir par période annuelle les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

À cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera une fois par an à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1°) Le montant du loyer initial.
- 2°) L'indice ayant servi à établir ce montant.
- 3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

Il est précisé que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 4 ème trimestre de l'année 2024, qui s'est élevé à 135,30 paru au Journal Officiel le 26 mars 2025.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du "Bailleur" dès la publication de l'indice.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi ou à dire d'expert.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant de la présente convention pour les Preneurs constitueront pour tous les ayants cause et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du "Preneur" avant la fin de la présente convention, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants. Le coût des significations prescrites par l'article 877 du Code civil sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire sera remise au "Propriétaire".

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure pour non paiement de l'indemnité et des charges, sans exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au propriétaire, seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile :

- les propriétaires : en leurs domiciles respectifs,
- le preneur : en son siège social.

ENREGISTREMENT

Le présent acte sera enregistré dans le mois de sa date, au service de l'enregistrement dont dépend la résidence du notaire rédacteur.

DROIT FIXE

L'acte sera soumis au droit fixe de VINGT-CINQ EUROS (25,00 EUR) prévu à l'article 739 du Code général des impôts.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations 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 reflète l'équilibre voulu 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, ayant 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 révélé.

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 Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, 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 le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la 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 ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures 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'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIE 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.

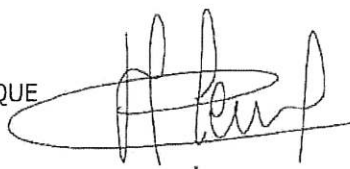
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

M. BACHES Jean-Louis a signé à SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE le 17 avril 2025	
M. BACHES Jean-Michel agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE le 17 avril 2025	
Mme BACHES Marie-Claude a signé à SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE le 17 avril 2025	
M. DEFRANCE Julien agissant en qualité de représentant a signé à SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE le 17 avril 2025	
et le notaire Me BAGNOULS PHILIPPE a signé à SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE DIX SEPT AVRIL	

Envoyé en préfecture le 12/08/2026

Reçu en préfecture le 12/08/2026

Publié le



ID : 066-216600494-20260810-DCM1382026-DE