

## AVENANT AU CAHIER DES CHARGES BANCS DE LA GROTTÉ

---

La Ville de Lourdes est propriétaire de 66 locaux accueillant des commerces, conventionnellement appelés « bancs de la grotte » qui sont tous titulaires de baux commerciaux en cours d'exécution, en période de tacite prolongation ou résiliés.

Un cahier des charges, établi par délibérations des 23 et 25 octobre et 10 novembre 1911, modifié par délibérations des 22 mai 1948 et 27 octobre 1956 prévoit que chaque locataire supporte « *les travaux d'entretien, tous ceux de réparations, même ceux relatifs aux murs et à la couverture en quoi qu'il puisse consister, qu'il s'agisse de gros ou menus travaux et à ses frais exclusifs.* »

Le décret n°2015-1317 du 3 novembre 2014 a créé un nouvel article R. 145-35 dans le Code de Commerce indiquant que désormais, pour tous les baux commerciaux conclus ou renouvelés à compter du 5 novembre 2014 :

« *Ne peuvent être imputés au locataire :*

- 1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;*
- 2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;*
- 3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;*
- 4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;*
- 5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires. »*

C'est dans ces conditions que la Commune de Lourdes a décidé, selon délibération n° 1.4 du 15 février 2019, de modifier le cahier des charges afin que celui-ci soit conforme aux nouvelles réglementations en vigueur, et notamment aux dispositions de la loi 2014-626 du 18 juin 2014 et à son décret d'application susvisé n°2014-1317 du 3 novembre 2014 et ce, dans les conditions déterminées ci-après par le présent avenant.

Il est expressément précisé que le présent avenant ne sera applicable qu'aux baux commerciaux renouvelés à compter du 3 novembre 2014. Les dispositions de l'ancien cahier des charges restent donc seules applicables à tous les baux en cours.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ENTRE LES PARTIES LES MODIFICATIONS SUIVANTES :

1) Le cahier des charges est modifié comme suit :

ARTICLE 1 :

L'article 1 du cahier des charges est supprimé.

ARTICLE 2 :

L'article §C relatif aux divers cas de résiliation est supprimé et remplacé par l'article suivant :

*« A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail, de la loi, d'une décision de justice ou **des clauses générales et/ou particulières du cahier des charges**, ou de payer exactement un seul terme ou fraction de terme de loyer ou indemnité d'occupation et/ou accessoires à leur échéance, le présent bail sera, si bon semble à la Commune de Lourdes, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter visant la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration dudit délai conformément à l'article L. 145-40 du Code de Commerce.*

*Si le Preneur refusait d'évacuer les Locaux, il suffirait, pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, tout éventuel dépôt de garantie ainsi que les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis à la Commune de Lourdes à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tout autre. »*

ARTICLE 3 :

L'article relatif à la juridiction compétente en cas d'expulsion est supprimé et remplacé par l'article suivant :

*« Tous différends ou litiges susceptibles de survenir entre les parties, quant à la formation, l'exécution, l'interprétation et/ou la résiliation du bail commercial, seront soumis au Tribunal de Grande Instance de Tarbes. »*

#### **ARTICLE 4 :**

L'article relatif aux travaux exécutés par les locataires est supprimé et modifié comme suit :

*« Le locataire devra tenir à ses frais les locaux, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, en parfait état d'entretien et de réparations de toutes sortes, tant locatives que foncières, à l'exception de celles visées par l'article 606 du Code civil en application de l'article R. 145-35 du Code de Commerce ;*

*Il devra en outre entretenir à ses frais en parfait état de fonctionnement, de sécurité et de conformité aux normes applicables l'ensemble des installations et équipements spécifiques tels que notamment climatisation, ventilation, installations électriques, téléphoniques, informatiques, etc... existant dans les locaux et ce, même si la cause serait due à la vétusté. A cette fin, il souscrira à ses frais tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au bailleur sur simple demande de celui-ci. Le locataire devra maintenir les fermetures, volets, devanture de son magasin, vitrerie, serrurerie, appareils, conduits et canalisations d'eau, de gaz, de chauffage ou autres, en parfait état d'entretien et de fonctionnement et ce, même si la cause serait due à la vétusté. Il devra, de la même façon, procéder à l'entretien des glaces, parquets, carrelages, boiseries, peintures et ce, même en cas de vétusté.*

*Le locataire devra entretenir les revêtements de sols et muraux en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements et ce, même si la cause serait due à la vétusté. Il procédera à la réfection des peintures des locaux et des aménagements aussi souvent que nécessaire.*

*Le locataire sera responsable des réparations supportées par le bailleur qui résulteraient soit du défaut d'exécution par le locataire de l'obligation d'entretien et de réparation qui lui incombe, soit des dégradations de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, survenues dans les locaux.*

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

*Le preneur ne devra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux. »*

## ARTICLE 5 :

L'article intitulé « Défense de modifier les constructions en cours de bail » est supprimé et modifié comme suit :

*« Le locataire s'interdit de faire dans les locaux loués aucune démolition, percement de murs, de dalles, de voûtes ou de poteaux, changement de distribution, ni aucune construction ou modification qu'elle soit, sans l'autorisation préalable et écrite du Conseil Municipal.*

*Les travaux d'entretien et de réparation, à l'exception des travaux expressément visés par l'article R.145-35 du Code de Commerce, devront être exécutés par le locataire et à ses frais exclusifs. »*

## ARTICLE 6 :

L'article relatif à la cession ou sous-location est supprimé et modifié comme suit :

« Cession ou sous-location

*Le locataire ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer les locaux sans autorisation expresse et préalable du Conseil Municipal, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce conformément aux dispositions de l'article L.145-16 du Code de Commerce.*

*Le cédant demeurera garant et répondant solidaire avec tout occupant successif, du paiement des loyers et accessoires ou de l'exécution des clauses de condition du présent bail. Cette garantie solidaire perdurera pendant toute la durée du bail restant à courir au jour de la cession conformément à L. 145-16-2 du code de commerce.*

*En cas de cession ou sous-location par acte authentique, une grosse devra être remise à la Ville bailleuse pour lui servir de titre exécutoire direct contre les cessionnaires et/ou sous-locataires.*

*En cas de cession ou sous-location par acte sous seing-privé, un exemplaire de cet acte enregistré et signé par toutes les parties devra être remis à la Ville pour lui permettre d'agir contre qui besoin sera en parfaite application de l'article 1690 du Code Civil.*

*Pour chaque cession de droit au bail uniquement, le locataire cédant versera à la Ville une somme égale à 150 % du prix du loyer de l'année en cours.*

*Cette redevance ne sera pas versée dans les cas suivants :*

*- succession qu'elle que soit la qualité de la personne qui hérite, fut-elle sans parenté avec le de cujus ;*

- cession à un ascendant, descendant, frère ou sœur ;
- apport du bail à une société ;
- si le titulaire est associé de la société cessionnaire.

Toutefois, pour la cession du droit au bail appartenant à une société, le droit de cession égal à 150 % du loyer sera exigible lorsque le montant des parts cédées sera égal ou supérieur à la majorité des dites parts.

Aucun cessionnaire ne pourra prendre possession du local qu'après justification :

- soit du versement du montant de cette somme entre les mains du Receveur Municipal de Lourdes ;
- soit des motifs d'exemption conformes aux dispositions qui précèdent. »

\* \* \*

2) Toutes les autres clauses et conditions du cahier des charges susvisé sont expressément maintenues et continueront de s'appliquer à tous les baux commerciaux en cours et/ou renouvelés à compter du 3 novembre 2014, à l'exclusion ainsi de tout nouveau contrat de bail commercial conclu à compter du 3 novembre 2014.

3) Le présent avenant sera annexé au cahier des charges susvisé.