

MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES DES BANCS DE LA GROTTTE ETABLI
PAR LES DELIBERATIONS DES 23 ET 25 OCTOBRE ET 10 NOVEMBRE 1911 ET
MODIFIE PAR LA DELIBERATION DU 22 MAI 1948
ET LA CESSION DES BANCS DE LA GROTTTE

Rapporteur :

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, certains sont en cours ou arrivés à expiration.

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. »

Dans ce nouveau contexte juridique, il appartient donc au conseil municipal 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.

Ce cahier des charges modifié ne s'appliquera qu'aux contrats de baux commerciaux renouvelés à compter du 3 novembre 2014, à l'exclusion ainsi de tout contrat de bail commercial nouvellement conclu à compter de cette même date.

Les dispositions de l'ancien cahier des charges restent donc seules applicables à tous les baux en cours.

PROJET DE DELIBERATION

VU la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et son décret d'application n°2014-1317 du 3 novembre 2014 ;

VU le Code de Commerce et notamment l'article R 145-35 ;

CONSIDERANT que certaines dispositions du 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 sont contraires aux nouvelles dispositions légales et réglementaires en vigueur ;

CONSIDERANT que ces dispositions légales et réglementaires sont d'ordre public ;

Après avis de la 1^e commission, les membres du conseil municipal :

1°) adoptent le rapport présenté,

2°) modifient le 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,

3°) autorisent Madame le Maire à prendre tous les actes nécessaires à l'exercice de la présente délibération (L'avenant audit cahier des Charges ci-après annexé à la présente délibération),

4°) la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale compétente, et/ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication.