



DÉPARTEMENT DE TARN-ET-GARONNE
COMMUNE DE PIQUECOS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
N° 2022_11_23_D05

L'an deux mil vingt-deux et le 23 novembre à 20h00, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi (art. L2121-17 du CGCT), dans la salle du Conseil de la commune, sous la présidence de Madame le Maire, Christèle GARCIA.

Date de convocation du conseil municipal : le jeudi 17 octobre 2022.

Affichage en mairie et distribution ce même jour, de l'ordre du jour, comportant les projets de délibération et de documents, utiles à la préparation de la séance.

Présents : Mmes BARAILLE Angélique, GARCIA Christèle, MAURIAL Audrey, SLIZANOWSKI DIT LAROCHE-MEDJADJI Valérie - MM. DESPLATS Michel, DOMPEYRE Alexis, HEMMER Sylvain, MELO Vitor, AILHAS Jean-Marc.

Absente excusée : Mme RBAULT Valérie,

Absentes excusées ayant donné pouvoir :

Mme LOPITAUX Camille donne pouvoir à BARAILLE Angélique, et Mme SLIZANOWSKI DIT LAROCHE-MEDJADJI Valérie donne pouvoir à DOMPEYRE Alexis.

Composition légale du conseil municipal : 11

- Nombre de conseillers en exercice : 11
- Nombre de conseillers présents : 8
- Nombre de conseillers représentés : 2

Madame le Maire déclare la séance ouverte à 20h10.

Le conseil municipal, à l'unanimité, décide de désigner AILHAS Jean-Marc en qualité de secrétaire de séance.

Objet : FINANCES – Augmentations des loyers (commerce + logement) de M. MOUILLERAC

Rapporteur : Mme le Maire

ADOPTE				
Votants : 10	Abstention : 0	Exprimés : 10	Pour : 10	Contre : 0

Participation au débat : tous les élus présents.

Comme indiqué dans le bail signé entre la commune de PIQUECOS et l'entreprise SARL MOUILLERAC à la page 18 dans son paragraphe « **REVISION DU LOYER** et **INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER**, les loyers peuvent être révisés annuellement sur la base de l'indice de référence, en voici l'extrait ci-dessous :

Délais et voies de recours : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

REVISION DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'**indice des loyers commerciaux** publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

La variation de loyer qui découle de cette indexation ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera **annuellement** à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu au jour de la date d'effet du présente bail était celui du **premier trimestre de l'année 2019 (114,64)**, ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

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 choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

L'indice utilisé pour calculer cette augmentation est suivant l'**Indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) et le calcul de l'augmentation se fera de la façon suivante :**

Loyer concerné	Calcul* Augmentation loyer	
Commerce	Loyer en cours x $\frac{\text{ILC } 2022 \text{ T1}}{\text{ILC } 2020 \text{ T1}}$	Loyer x (120,61/116,23) = Loyer x 1,038
Logement		

* L'indice du 1 trimestre 2023 sera connu que mi-juin 2023. Le bail précise « que le dernier indice connu à la date de l'indexation (ILC 2022 T1 = 120,61) étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement (ILC 2020 = 116,23).

Au 1er janvier les loyers de M. Mouillerac, vont donc être augmentés.

VU les articles L 145-34 et suivants du code de commerce ;

Délais et voies de recours : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

VU l'article R 145-20 du code de commerce ;

VU la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie crée l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) ;

VU le décret n° 2022-357 du 14 mars 2022 modifiant le décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008 relatif à l'indice national trimestriel des loyers commerciaux ;

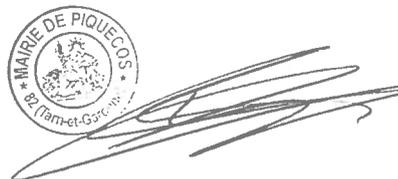
VU la délibération n° 2019_16_09_D01 sur le bail commercial

CONSIDÉRANT qu'en 2022 les deux loyers peuvent être augmenté selon l'indice pris en référence comme précisé dans le bail,

**ENTENDU L'EXPOSE ET APRÈS AVOIR DÉLIBÉRÉ,
LE CONSEIL MUNICIPAL**

- **APPROUVE** l'augmentation des deux loyers selon l'indice pris en référence comme précisé dans le bail, mais demande à être convoqué pour valider le montant de cette augmentation afin de ne pas infliger une trop grande augmentation au seul commerçant du village.
- **CHARGE** Madame le Maire à envoyer le courrier recommandé avec accusé de réception à M. MOUILLERAC stipulant l'augmentation à venir.

Le Maire,
Christèle GARCIA



Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.
Ont signé au registre les membres présents.
Pour extrait certifié conforme.

Certifié exécutoire,
les formalités de publicité ayant été effectuées le :
et la délibération ayant été reçue en Préfecture le :

Délais et voies de recours : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.