

**DEPARTEMENT des HAUTES-PYRENEES**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DU VAL D'ARROS**  
**65190 TOURNAY**

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS**  
**du BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**Délibération 001B - 2020**

L'an deux mille vingt et le vingt et un septembre, le Conseil Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 14 septembre 2020

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 10

**PRÉSENTS** : Cédric ABADIA, Aline BERTHIER, Richard CAPEL, David CHAZE, Nicolas DATAS-TAPIE, Jacques FOURCADE, Christian JOURET, Pierre LACOSTE, André LAFFARGUE, Maria LECAUDEY.

**EXCUSEE** : Nathalie BONNET

**PROCURATIONS** : Néant

**Objet** : Congé pour motif légitime et sérieux donné à la locataire du 11, rue du Fournil à Cabanac

**Vote** : Unanimité

**Code** : 3-3

**EXPOSE DES MOTIFS**

Le Président explique que LA Communauté de Communes a signé le 15/03/2015 un bail de location d'un appartement situé au premier étage du 11 rue du Fournil à Cabanac.

Des travaux de rénovations étaient prévus le 21 janvier 2019 au niveau de la salle de bain et du cumulus. Malheureusement, en l'absence de la locataire ces travaux n'ont pas pu être effectués malgré la présence sur place de Madame le Maire, de l'artisan et de son ouvrier, du Directeur Général des Services de la Communauté de Communes et du Vice-Président en charge des travaux.

Considérant les difficultés à organiser la programmation du chantier avec la locataire, une nouvelle visite des lieux avec l'artisan a été nécessaire le 8/11/2019 afin de préparer une nouvelle intervention. Lors de cette visite, l'artisan a estimé que la situation avait fortement évolué et que les travaux nécessaires étaient bien plus importants.

Aussi, aujourd'hui, l'exécution des travaux de rénovation et de restructuration de l'appartement ne permettent pas de maintenir le locataire dans les lieux pendant leur exécution.

M le Président a donc donné congé au locataire à la date du 15/03/2021.

Il demande à ce que le bureau confirme le congé donné au locataire.

**Le Bureau Communautaire**

**Ayant entendu l'exposé de son rapporteur**,

Vue la délibération D 061-2020 du Conseil Communautaire portant sur les délégations d'attribution du Conseil Communautaire au bureau communautaire en application de l'article L 5211-10 du CGCT.

Vu le bail de location signé le 15/03/2015 pour un appartement au premier étage du 11 rue du Fournil à Cabanac.

Considérant que les travaux n'ont pas pu être réalisés en janvier 2019 et que l'exécution des travaux de rénovation et de restructuration de l'appartement ne permettent pas le maintien du locataire dans les lieux

**Après délibération, et à l'unanimité**

**APPROUVE** :

- Le congé donné au locataire à la date du 15/03/2021 pour motif légitime et sérieux
- AUTORISE**
- Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les actes y afférents.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

Certifié exécutoire par  
Après transmission en Préfecture le  
Et affichage le



Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20200921-D001B-2020-DE  
Date de télétransmission : 22/10/2020  
Date de réception préfecture : 22/10/2020

DEPARTEMENT des HAUTES-PYRENEES  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DU VAL D'ARROS  
65190 TOURNAY

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS  
du BUREAU COMMUNAUTAIRE  
Délibération 002B - 2020**

L'an deux mille vingt et le vingt et un septembre, le Bureau Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 14 septembre 2020

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 10

**PRÉSENTS** : Cédric ABADIA, Aline BERTHIER, Richard CAPEL, David CHAZE, Nicolas DATAS-TAPIE, Jacques FOURCADE, Christian JOURET, Pierre LACOSTE, André LAFFARGUE, Maria LECAUDEY.

**EXCUSEE** : Nathalie BONNET

**PROCURATIONS** : Néant

**Objet : Signature d'une convention d'occupation précaire d'une durée de 10 mois pour 150 € HT par mois**

**Vote : Unanimité**

**Code : 3-3**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur le Président explique que M Michel GRAUPNER, artisan autoentrepreneur, a sollicité la location d'un local artisanal vide de 35m<sup>2</sup> à Pouyastruc à la zone artisanale des Coteaux, route du pic du midi, 65350 Pouyastruc constitué, de deux bureaux de 16m<sup>2</sup> chacun et d'un local sanitaire situé à l'intérieur de l'Hôtel d'Entreprises.

Le prix de location de cet espace payé par l'ancien locataire était de 150 €HT par mois.

Il propose de signer une convention d'occupation précaire d'une durée de 10 mois.

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,**

Vue la délibération D 061-2020 du Conseil Communautaire portant sur les délégations d'attribution du Conseil Communautaire au bureau communautaire en application de l'article L 5211-10 du CGCT.

Vu le projet de convention d'occupation précaire annexé à la présente

**AYANT ENTENDU L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR, APRES DELIBERATION,  
A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS,**

**APPROUVE**

La signature d'une convention d'occupation précaire avec M GRAUPNER, auto entrepreneur, pour la location à titre précaire pour une durée de 10 mois, à compter du 22/09/2020, d'un local artisanal vide de 35m<sup>2</sup> à Pouyastruc à la zone artisanale des Coteaux, route du pic du midi, 65350 Pouyastruc au prix de 150€HT/mois.

**AUTORISE**

M le Président ou son représentant à signer tous les actes y afférents et en particulier la convention d'occupation précaire.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

Certifié exécutoire par  
Après transmission en Préfecture le  
Et affichage le

Pour copie conforme,  
Le Président  
Cédric ABADIA

Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20200921-D002B-2020-DE  
Date de télétransmission : 21/10/2020  
Date de réception préfecture : 21/10/2020

## CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

Entre les soussignés :

**Monsieur Mickael GRAUPNER**  
10 ROUTE DU MOULIN 65190 BORDES  
Agissant pour son compte d'artisan Autoentrepreneur  
Siret : 83540964000017  
de nationalité Française

Ci-après dénommé l'occupant,

et

**La communauté de communes des coteaux du val d'Arros représentée par Monsieur CEDRIC ABADIA**  
son Président  
Dont le siège est à la Maison du Canton 15 place d'Astarac 65190 TOURNAY

D'autre part,

Cette convention d'occupation précaire est un contrat par lequel le propriétaire, la communauté de communes des coteaux du val d'Arros, met à la disposition de Monsieur Mickael GRAUPNER, l'occupant un local artisanal de 35m<sup>2</sup> à Pouyastruc à la zone artisanale des Coteaux, impasse des Cassoulets, route du pic du midi, 65350 Pouyastruc constitué, de deux bureaux de 16m<sup>2</sup> chacun et d'un local sanitaire situé à l'intérieur de l'Hôtel d'Entreprises.

En conséquence, les parties sont convenues de conclure une convention d'occupation précaire non régie par le statut des baux commerciaux.

Ceux-ci exposés, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

- **Article 1 - Objet de la convention**

Le propriétaire consent à l'occupant qui accepte, une convention d'occupation précaire et met à sa disposition les locaux ci-après désignés : un local artisanal de 35m<sup>2</sup> à Pouyastruc à la zone artisanale des Coteaux, route du pic du midi, 65350 Pouyastruc constitué, de deux bureaux de 16m<sup>2</sup> chacun et d'un local sanitaire situé à l'intérieur de l'Hôtel d'Entreprises.

Le preneur déclare connaître parfaitement les éléments mentionnés dans ce paragraphe après les avoir vus et visités.

L'occupant déclare être parfaitement informé que la présente convention n'est soumise dans aucune de ces dispositions au statut des baux commerciaux. En conséquence, il reconnaît qu'il ne pourra être assuré d'aucune durée déterminée du bail ni bénéficier d'aucun droit à renouvellement ni d'aucune indemnité.

La convention d'occupation précaire a un caractère révocable puisque chacune des parties peut y mettre fin à tout moment.

Par ailleurs, la survenance d'un évènement exceptionnel concernant l'immeuble mettrait fin à la convention.

- **Article 2 - Durée**

La présente convention est conclue pour une durée de **10 mois** à compter du **22/09/2020**, elle prendra fin le **21/07/2021**.

- **Article 3 - Destination des lieux**

L'occupant est autorisé à utiliser les lieux loués pour y exercer les activités suivantes à l'exclusion de toute autre activité, même annexe ou complémentaire : signalétique de marquage de véhicules

- **Article 4 - Etat de livraison**

L'occupant prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. En tout état de cause non meublé, ni équipé pour exercer la profession sus citée.

A défaut, l'occupant sera réputé avoir reçu les lieux en bon état.

- **Article 5 - Entretien**

L'occupant est tenu d'effectuer toutes réparations locatives et travaux d'entretien de toute nature afin de restituer les locaux en bon état à l'expiration du bail.

Il doit notamment maintenir constamment en bon état l'ensemble des locaux loués, les portes et fenêtres, les glaces, les vitres, les sols, les boiseries, les accessoires ... ainsi que les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux et les installations électriques et d'éclairage

Il a la charge des travaux de ravalement prescrits par l'autorité administrative et ceux rendus obligatoires par les prescriptions en matière d'hygiène et de sécurité

L'occupant est également responsable des réparations qui seraient nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des obligations mises à sa charge soit de dégradations résultant de son propre fait, de celui de ses employés ou de ses clients.

Le preneur aura la charge des réparations locatives et devra rendre les lieux en bon état des dites réparations à l'expiration du bail

Il devra notamment faire entretenir, remplacer si besoin est, tout ce qui concerne les installations à usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes, et volets, les glaces, vitres, revêtements de sols, boiseries. Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Il prendra toute précaution contre le gel.

Le preneur sera également responsable de toutes les réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessaires soit par le défaut d'exécution des réparations donc le preneur à la charge comme il est dit ci-dessus, soit par dégradations résultant de son fait, du à son personnel ou de ses visiteurs et clients dans les lieux loués.

- **Article 6 - Grosses réparations**

Le propriétaire à la charge des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du code civil.

Le preneur souffrira, quelques gènes qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excéderait 40 jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décos, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tout travaux.

- **Article 7 - Travaux et réparations effectués par le propriétaire**

Le propriétaire peut effectuer dans l'immeuble tous travaux, réparations, reconstructions, ou surélévations sans que l'occupant puisse demander une quelconque indemnité ni une diminution de l'indemnité d'occupation alors même que, par dérogation à l'article 1724 du code civil, ces réparations durerait plus de 40 jours.

L'occupant doit faire déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tout agencement et toutes enseignes dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

Le preneur ne pourra générer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur.

En cas d'autorisation les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tout embellissement, améliorations et installations faits par le preneur à l'intérieur des locaux dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part, et seront soumis à l'autorisation du bailleur avant travaux. Tout aménagement réalisé par le preneur à l'extérieur des locaux restera sa propriété à son départ.

Dans ce cas le preneur s'engage à déposer et enlever les aménagements. Ceux-ci seront soumis à autorisation du bailleur avant réalisation.

- **Article 8 - Garnissement**

L'occupant doit tenir constamment et garnir les lieux loués de matériel, marchandises et mobilier, en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement de l'indemnité d'occupation et l'exécution des conditions de la présente convention.

- **Article 9 - Conditions générales d'utilisation**

L'occupant a l'obligation :

- d'exploiter le commerce

- de faire son affaire personnelle du gardiennage et la surveillance de ses locaux, Le propriétaire ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont l'occupant pourrait être victime dans les locaux loués.

- d'acquitter les contributions personnelles et mobilières , les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le propriétaire serait rendu responsable pour le compte de l'occupant à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition notamment en fin de convention et de rembourser au propriétaire avec les charges, l'impôt foncier afférent aux lieux loués ainsi que tous droits ou taxes afférents aux locaux loués qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à la dite taxe.

- de laisser pénétrer en tout temps dans les locaux loués le propriétaire ses mandataires les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir.

- de prendre en charge ou assumer par dérogation à l'article 1723 du code civil, tous travaux de modification nécessités par la réglementation ou les autorités publiques des lieux loués que le propriétaire se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes qui seraient effectuées par la copropriété, de renoncer à toute indemnité de ce chef.

- de faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et ses frais, sans que le propriétaire puisse être impliqué ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, parasites, odeurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

- de se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'inspection du travail, la défense passive et, plus généralement, toute prescriptions relatives à son activité.

- **Article 10 - Destruction des lieux**

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du propriétaire, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice pour le propriétaire, de ses droits éventuels contre l'occupant si la destruction peut être imputée à ce dernier.

- **Article 11 - Prescriptions particulières**

L'occupant s'oblige à :

- ne pas embarrasser ou occuper même temporairement ou d'une façon intermittente aucune partie commune, galerie, trottoir, couloir, ...
- n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.
- ne pas placer des enseignes sur les façades et fenêtres, ni aucune affiche ou publicité lumineuse sans l'autorisation expresse du propriétaire, à l'exception d'une enseigne située sur l'immeuble et indiquant le nom commercial de l'occupant.
- laisser le passage libre pour garantir l'accessibilité des voies d'accès autour de l'ensemble des bâtiments de la zone concernée.
- respecter les limites séparatives des parcelles de l'ensemble de la zone concernée.

- **Article 12 - Réclamations des tiers ou contre les tiers**

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les clients, les voisins, ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

- **Article 13 - Assurance**

L'occupant s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, destinées à couvrir notamment les risques d'exploitations et de responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait de l'immeuble soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installation eaux, de gaz, d'électricité, de chauffage) soit des faits des préposés de l'occupant, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, le recours des voisins, les explosions.

L'occupant devra fournir au propriétaire la première demande de ces toutes dernières justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il devra supporter ou rembourser toutes surcharges qui seraient réclamées de son fait au propriétaire ou aux autres locataires ou copropriétaires.

L'occupant devra déclarer immédiatement au propriétaire tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. De convention expresse toutes indemnités dues à l'occupant par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre, pour quelque cause que soit, seront affectées au privilège du propriétaire le présent contra valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

- **Article 14 - Visite des lieux**

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les 3 mois qui précèderont l'expiration du bail le preneur devra laisser visiter les lieux loués par toute personne munie de l'autorisation du bailleur. Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps en cas de vente des locaux loués.

- **Article 15 - Interruption dans les services collectifs**

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du téléphone, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus de prévenir le preneur des interruptions.

- **Article 16 - Restitution des locaux**

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement même si ce dernier a lieu avant l'expiration du bail en cours.

- **Article 17 - Tolérances**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, qu'elle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification une suppression des clauses et conditions.

- **Article 18 - Charges – Prestations - Taxes**

Le preneur fera son affaire des taxes municipales d'enlèvement des ordures ménagères (y compris acquisition éventuelle de conteneur approprié) ou remboursera au bailleur, si ce dernier était amené en assumer la charge.

- **Article 19 - Impôts et taxes**

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous impôts, contributions, ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement. Il s'acquittera de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères assise sur le Foncier Bâti et faisant partie des charges locatives dues au propriétaire.

- **Article 20 - Cession et sous location**

Il est interdit à l'occupant de céder son bail, de sous louer, de consentir une location gérance de son fonds de commerce ou de prêter les lieux loués, même temporairement, en totalité ou en partie sous quelque forme que ce soit gratuitement ou au contraire contre rémunération, sauf accord expresse du bailleur.

Toute cession ou apport consenti en violation des conditions précédentes sera nulle à l'égard du propriétaire et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du contrat dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages intérêts.

- **Article 21 - Abonnements**

L'occupant fera affaire personnelle de tous abonnements d'eau, de gaz, l'électricité, de téléphone et de tout autre service collectif analogue qui seront à sa charge.

La responsabilité du propriétaire ne pourra, en aucun cas, être recherchée en cas d'irrégularité ou d'interruption dans ses services collectifs.

- **Article 22 - Indemnités d'occupation**

La présente convention d'occupation précaire est consentie et acceptée moyennant une indemnité mensuelle de  
**150 € HT**

(Cent cinquante euros Hors Taxes)

que l'occupant s'engage à payer d'avance le 1er de chaque mois.

- **Article 23 : Caution – dépôt de garantie**

Le preneur versera au bailleur la somme 150 euros, correspondant à 1 mois de loyer HT, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable.

La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification des dites réparations, déménagement, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

Il ne sera plus révisé jusqu'à l'échéance de la convention d'occupation.

La caution de la précédente convention, datée du 21/07/2020, est conservée par le bailleur et remplace celle mentionnée à l'article ci-dessus.

- **Article 24 - Clause résolutoire**

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de l'indemnité d'occupation (y compris les charges et autres sommes accessoires), ou d'exécution d'une des clauses ou conditions de la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit si bon semble au propriétaire un mois après une commandement de payer l'indemnité d'occupation resté sans effet, ou après une sommation d'exécuter demeurée infructueuse, d'avoir à exécuter la présente clause sans qu'il y ait besoin de faire ordonner cette résiliation en justice ni de remplir aucune autre formalité. Une simple notification recommandée avec demande d'avis de réception vaudra commandement et sommation de payer ou d'exécuter.

- **Article 25 - Clause de non concurrence**

Le propriétaire s'interdit pendant toute la durée des présentes d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente à celle exercée par l'occupant dans le même ensemble immobilier il s'interdit dans les mêmes conditions de louer à un tiers des locaux pour l'exercice d'une activité similaire ou identique .

- **Article 26 - Les frais**

Les frais, honoraires et droits liés à la rédaction des présentes et tous frais qui seront la suite ou la conséquence des présentes sont à la charge de l'occupant qui s'y oblige.

- **Article 27 – Autorisation d'exploiter**

Le preneur fera sienne des autorisations d'exploiter le local.

- **Article 28 - Attribution de compétence et élection de domicile**

Le tribunal de grande instance de Tarbes est seul compétent pour connaître des litiges qui pourraient s'élever entre les parties relevant de l'interprétation de l'application ou de l'exécution de la présente convention en autant exemplaires qu'il y a de parties intéressées.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites ainsi que de la notification de tous actes, l'occupant fait élection de domicile dans les locaux loués et le propriétaire à son domicile.

Fait à Tournay, le

Le Preneur :

Le Bailleur :

*Le Président,*  
Communauté de communes des coteaux du val d'Arros



Etabli en double exemplaire.

DEPARTEMENT des HAUTES-PYRENEES  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DU VAL D'ARROS  
65190 TOURNAY

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS  
du BUREAU COMMUNAUTAIRE  
Délibération 003B - 2020**

L'an deux mille vingt et le treize octobre, le Bureau Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 07 Octobre 2020

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 11

**PRÉSENTS** : Cédric ABADIA, Aline BERTHIER, Nathalie BONNET, Richard CAPEL, David CHAZE, Nicolas DATAS-TAPIE, Jacques FOURCADE, Christian JOURET, Pierre LACOSTE, André LAFFARGUE, Maria LECAUDEY.

**Objet : Signature d'un bail dérogatoire précaire d'une durée de 12 mois pour 400 € HT par mois**

**Vote : Unanimité**

**Code : 3-3**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur le Président explique que M LALANNE, intermittent du spectacle, a sollicité la location d'un local artisanal vide comprenant un atelier de 195m<sup>2</sup>, une partie bureau de 16.67m<sup>2</sup> et des sanitaires à Pouyastruc à la zone artisanale des Coteaux, route du pic du midi, 65350 Pouyastruc à l'intérieur de l'Hôtel d'Entreprises.

Il propose de signer un bail dérogatoire précaire d'une durée de 12 mois à hauteur de 400€HT/mois

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,**

Vue la délibération D 061-2020 du Conseil Communautaire portant sur les délégations d'attribution du Conseil Communautaire au bureau communautaire en application de l'article L 5211-10 du CGCT.

Vu le Bail dérogatoire précaire annexé à la présente

**AYANT ENTENDU L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR, APRES DELIBERATION,  
A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS,**

**APPROUVE**

La signature d'un bail dérogatoire précaire avec M LALANNE, intermittent du spectacle, pour la location à titre précaire pour une durée de 12 mois, à compter de la date de signature, d'un local artisanal vide de 195m<sup>2</sup> d'ateliers et 16.67m<sup>2</sup> de bureaux à Pouyastruc à la zone artisanale des Coteaux, route du pic du midi, 65350 Pouyastruc au prix de 400€HT/mois.

**AUTORISE**

M le Président ou son représentant à signer tous les actes y afférents et en particulier bail dérogatoire précaire annexé à la présente.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

Certifié exécutoire par  
Après transmission en Préfecture le  
Et affichage le



Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20201013-D003B-2020-DE  
Date de télétransmission : 21/10/2020  
Date de réception préfecture : 21/10/2020

## BAIL DEROGATOIRE

Entre les soussignés :

**Monsieur Nicolas LALANNE, intermittent du spectacle**  
Domiciliée 40 rue des écoles  
65350 POUYASTRUC  
Agissant pour son compte

Ci-après dénommé l'occupant,

et

**La communauté de communes des coteaux du val d'Arros représentée par Monsieur Cédric ABADIA**  
son Président, habilitée par délibération du bureau communautaire du 13 octobre 2020,  
Dont le siège est à la Maison du Canton 15 place d'Astarac 65190 TOURNAY

D'autre part,

Par les présentes, le bailleur donne à bail dérogatoire conformément aux dispositions de l'article L145-5 du Code de Commerce, au preneur qui accepte, les locaux désignés ci-après.  
Ceux-ci exposés, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

### • Article 1 : Dérogation au statut des baux commerciaux

Les parties conviennent par la présente de déroger au statut des baux commerciaux. En conséquence, le preneur ne pourra en aucun cas bénéficier du droit au renouvellement ainsi qu'à une indemnité d'éviction.  
Toutefois si en application de l'alinéa 2 de l'article L 145-5 du code du commerce si à l'expiration de la durée du présent bail, et au plus tard à l'issu d'un mois à compter de l'échéance le preneur est laissé en possession il s'opère un nouveau bail dont les dispositions sont régies par le droit des baux commerciaux.

### • Article 2 - Objet

Le présent bail porte sur le local ci-après désigné de la zone artisanale des Coteaux, route du pic du midi, 65 350 Pouyastruc.

Ce bien est constitué de :

#### - à l'intérieur de l'Hôtel d'Entreprises

- une partie bureau de 16,67 m<sup>2</sup>
- une partie rangement de 2,64 m<sup>2</sup>,
- un local sanitaire de 2,64 m<sup>2</sup>
- et un atelier de 195 m<sup>2</sup>

#### - A l'extérieur

- une zone grillagée et fermée de 100 m<sup>2</sup> contiguë au local principal.

Le preneur déclare connaître parfaitement les éléments mentionnés dans ce paragraphe après les avoir vus et visités.

### • Article 3 - Durée

Le présent bail dérogatoire est conclu à compter du **16/10/2020** pour une durée de 12 mois.

Le preneur pourra y mettre fin à tout moment à condition de délivrer congé à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception moyennant un préavis de 2 mois.

### • Article 4 - Destination des lieux

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DU VAL D'ARROS  
15 PLACE D'ASTARAC – 65190 TOURNAY  
☎ 05.62.35.24.23 - ☎ 05.62.35.25.33

Accusé de réception en préfecture  
005-200070002-20201013-D003B-2020-DE  
Date de télétransmission : 21/10/2020  
Date de réception préfecture : 21/10/2020

## COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DU VAL D'ARROS

L'occupant est autorisé à utiliser les lieux loués pour y exercer les activités suivantes à l'exclusion de toute autre activité, même annexe ou complémentaire :

- Stockage
- Activité commerciale, artisanale et industrielle liée à son activité
- Bureau.

### • Article 5 - Etat de livraison

L'occupant prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. En tout état de cause non meublé, ni équipé pour exercer la profession sus citée.

A défaut, l'occupant sera réputé avoir reçu les lieux en bon état.

### • Article 6 - Entretien

L'occupant est tenu d'effectuer toutes réparations locatives et travaux d'entretien de toute nature afin de restituer les locaux en bon état à l'expiration du bail.

Il doit notamment maintenir constamment en bon état l'ensemble des locaux loués, les portes et fenêtres, les glaces, les vitres, les sols, les boiseries, les accessoires ... ainsi que les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux et les installations électriques et d'éclairage.

Il a la charge des travaux de ravalement prescrits par l'autorité administrative et ceux rendus obligatoires par les prescriptions en matière d'hygiène et de sécurité

L'occupant est également responsable des réparations qui seraient nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des obligations mises à sa charge soit de dégradations résultant de son propre fait, de celui de ses employés ou de ses clients.

Le preneur aura la charge des réparations locatives et devra rendre les lieux en bon état des dites réparations à l'expiration du bail.

Il devra notamment faire entretenir, remplacer si besoin est, tout ce qui concerne les installations à usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes, et volets, les glaces, vitres, revêtements de sols, boiseries. Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Il prendra toute précaution contre le gel.

Le preneur sera également responsable de toutes les réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessaires soit par le défaut d'exécution des réparations donc le preneur à la charge comme il est dit ci-dessus, soit par dégradations résultant de son fait, du à son personnel ou de ses visiteurs et clients dans les lieux loués.

### • Article 7 - Grosses réparations

Le propriétaire à la charge des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du code civil.

Le preneur souffrira, quelques gènes qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excèderait 40 jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décos, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tout travaux.

### • Article 8 - Travaux et réparations effectués par le propriétaire

Le propriétaire peut effectuer dans l'immeuble tous travaux, réparations, reconstructions, ou surélévations sans que l'occupant puisse demander une quelconque indemnité ni une diminution de l'indemnité d'occupation alors même que, par dérogation à l'article 1724 du code civil, ces réparations dureraient plus de 40 jours.

L'occupant doit faire déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tout agencement et toutes enseignes dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

## COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DU VAL D'ARROS

Le preneur ne pourra générer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur. En cas d'autorisation les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tout embellissement, améliorations et installations faits par le preneur à l'intérieur des locaux dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part, et seront soumis à l'autorisation du bailleur avant travaux. Tout aménagement réalisé par le preneur à l'extérieur des locaux restera sa propriété à son départ.

Dans ce cas le preneur s'engage à déposer et enlever les aménagements. Ceux-ci seront soumis à autorisation du bailleur avant réalisation.

### • Article 9 - Garnissement

L'occupant doit tenir constamment et garnir les lieux loués de matériel, marchandises et mobilier, en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement de l'indemnité d'occupation et l'exécution des conditions de la présente convention.

### • Article 10 - Conditions générales d'utilisation

L'occupant a l'obligation :

- d'exploiter le commerce
- de faire son affaire personnelle du gardiennage et la surveillance de ses locaux, Le propriétaire ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont l'occupant pourrait être victime dans les locaux loués.
- d'acquitter les contributions personnelles et mobilières , les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le propriétaire serait rendu responsable pour le compte de l'occupant à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition notamment en fin de convention et de rembourser au propriétaire avec les charges, l'impôt foncier afférent aux lieux loués ainsi que tous droits ou taxes afférent aux locaux loués qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à la dite taxe.
- de laisser pénétrer en tout temps dans les locaux loués le propriétaire, ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir.
- de prendre en charge ou assumer par dérogation à l'article 1723 du code civil, tous travaux de modification nécessités par la réglementation ou les autorités publiques des lieux loués que le propriétaire se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes qui seraient effectuées par la copropriété, de renoncer à toute indemnité de ce chef.
- de faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et ses frais, sans que le propriétaire puisse être impliqué ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, parasites, odeurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.
- de se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'inspection du travail, la défense passive et, plus généralement, toute prescriptions relatives à son activité.

### • Article 11 - Destruction des lieux

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du propriétaire, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice pour le propriétaire, de ses droits éventuels contre l'occupant si la destruction peut être imputée à ce dernier.

### • Article 12 - Prescriptions particulières

L'occupant s'oblige à :

- ne pas embarrasser ou occuper même temporairement ou d'une façon intermittente aucune partie commune, galerie, trottoir, couloir, ...
- n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.

## COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DU VAL D'ARROS

- ne pas placer des enseignes sur les façades et fenêtres, ni aucune affiche ou publicité lumineuse sans l'autorisation expresse du propriétaire, à l'exception d'une enseigne située sur l'immeuble et indiquant le nom commercial de l'occupant.

- **Article 13 - Réclamations des tiers ou contre les tiers**

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les clients, les voisins, ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

- **Article 14 - Assurance**

L'occupant s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, destinées à couvrir notamment les risques d'exploitations et de responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait de l'immeuble soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installation eaux, de gaz, d'électricité, de chauffage) soit des faits des préposés de l'occupant, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, le recours des voisins, les explosions.

L'occupant devra fournir au propriétaire la première demande de ces toutes dernières justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il devra supporter ou rembourser toutes surprises qui seraient réclamées de son fait au propriétaire ou aux autres locataires ou copropriétaires.

L'occupant devra déclarer immédiatement au propriétaire tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. De convention expresse toutes indemnités dues à l'occupant par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre, pour quelque cause que soit, seront affectées au privilège du propriétaire le présent contra valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

- **Article 15 - Visite des lieux**

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les 3 mois qui précèderont l'expiration du bail le preneur devra laisser visiter les lieux loués par toute personne munie de l'autorisation du bailleur. Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps en cas de vente des locaux loués.

- **Article 16 - Interruption dans les services collectifs**

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du téléphone, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus de prévenir le preneur des interruptions.

- **Article 17 - Restitution des locaux**

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement même si ce dernier a lieu avant l'expiration du bail en cours.

- **Article 18 - Tolérances**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, qu'elle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification une suppression des clauses et conditions.

- **Article 19 - Charges – Prestations - Taxes**

## COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DU VAL D'ARROS

Le preneur fera son affaire des taxes municipales d'enlèvement des ordures ménagères (y compris acquisition éventuelle de conteneur approprié) ou remboursera au bailleur, si ce dernier était amené en assumer la charge.

### • Article 20 - Impôts et taxes

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous impôts, contributions, ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement. Il s'acquittera de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères assise sur le Foncier Bâti et faisant partie des charges locatives dues au propriétaire.

### • Article 21 - Cession et sous location

Il est interdit à l'occupant de céder son bail, de sous louer, de consentir une location gérance de son fonds de commerce ou de prêter les lieux loués, même temporairement, en totalité ou en partie sous quelque forme que ce soit gratuitement ou au contraire contre rémunération, sauf accord expresse du bailleur.

Toute cession ou apport consenti en violation des conditions précédentes sera nulle à l'égard du propriétaire et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du contrat dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages intérêts.

### • Article 22 - Abonnements

L'occupant fera affaire personnelle de tous abonnements d'eau, de gaz, l'électricité, de téléphone et de tout autre service collectif analogue qui seront à sa charge.

La responsabilité du propriétaire ne pourra, en aucun cas, être recherchée en cas d'irrégularité ou d'interruption dans ses services collectifs.

### • Article 23 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxes et hors charges de

**400.00 € H.T**

**Quatre cent euros hors taxes.**

que l'occupant s'engage à payer d'avance le 1er de chaque mois.

Compte tenu du statut de l'occupant le loyer n'est pas assujetti à la TVA, Taxe sur la Valeur Ajoutée. Les autres charges sont précisées aux articles 19 et 20.

Le loyer sera révisable en fonction de l'indice de révision des loyers commerciaux publiés par l'INSEE. Il sera automatiquement ajusté au terme des 12 premiers mois sur la base de l'ILC du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019.

### • Article 24 : Caution – dépôt de garantie

Le preneur versera au bailleur la somme de 400.00 euros, correspondant à 1 mois de loyer HT, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable.

La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification des dites réparations, déménagement, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

Il ne sera plus révisé jusqu'à l'échéance de la convention d'occupation.

### • Article 25 - Clause résolutoire

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de l'indemnité d'occupation (y compris les charges et autres sommes accessoires), ou d'exécution d'une des clauses ou conditions de la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit si bon semble au propriétaire un mois après un commandement de payer le loyer est resté sans effet, ou après une sommation d'exécuter demeurée infructueuse, d'avoir à exécuter la présente clause sans qu'il y ait besoin de faire ordonner cette résiliation en justice ni de remplir aucune autre formalité. Une simple notification recommandée avec demande d'avis de réception vaudra commandement et sommation de payer ou d'exécuter.

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DU VAL D'ARROS**  
15 PLACE D'ASTARAC – 65190 TOURNAY  
Tél. 05.62.35.24.23 - Fax 05.62.35.25.33

Accusé de réception en préfecture  
065-200070800-20201013-D003B-2020-DE  
Date de télétransmission : 21/10/2020  
Date de réception préfecture : 21/10/2020

- **Article 26 - Clause de non concurrence**

Le propriétaire s'interdit pendant toute la durée des présentes d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente à celle exercée par l'occupant dans le même ensemble immobilier il s'interdit dans les mêmes conditions de louer à un tiers des locaux pour l'exercice d'une activité similaire ou identique.

- **Article 27 - Les frais**

Les frais, honoraires et droits liés à la rédaction des présentes et tous frais qui seront la suite ou la conséquence des présentes sont à la charge de l'occupant qui s'y oblige.

- **Article 28 – Autorisation d'exploiter**

Le preneur fera sienne des autorisations d'exploiter le local.

- **Article 29 - Attribution de compétence et élection de domicile**

Le tribunal de grande instance de Tarbes est seul compétent pour connaître des litiges qui pourraient s'élever entre les parties relevant de l'interprétation de l'application ou de l'exécution de la présente convention en autant exemplaires qu'il y a de parties intéressées.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites ainsi que de la notification de tous actes, l'occupant fait élection de domicile dans les locaux loués et le propriétaire à son domicile.

Fait à Tournay, le

Le Preneur :

Le Bailleur :  
*Le Président,*  
*Communauté de communes des coteaux du val d'Arros*

Etabli en double exemplaire.



**DEPARTEMENT des HAUTES-PYRENEES**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DU VAL D'ARROS**  
**65190 TOURNAY**

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS**  
**du BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**Délibération 004B - 2020**

L'an deux mille vingt et le 11 décembre, le Bureau Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 02 décembre 2020

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 11

**PRÉSENTS** : Cédric ABADIA, Aline BERTHIER, Nathalie BONNET, Richard CAPEL, David CHAZE, Nicolas DATAS-TAPIE, Jacques FOURCADE, Christian JOURET, Pierre LACOSTE, André LAFFARGUE, Maria LECAUDEY.

**Objet : Acquisition d'un véhicule pour le service technique**

**Vote : Unanimité**

**Code : 1.1.1.4**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur le Président donne la parole à M FOURCADE Vice-Président chargé des travaux et du service technique.

M FOURCADE explique qu'un véhicule est en panne. Par ailleurs, le Conseil Communautaire avait inscrit au budget 2020 des crédits pour l'acquisition d'un véhicule pour le service technique.

En relation avec M LAFFARGUE, Vice-Président chargé des finances il explique avoir recherché un véhicule et a obtenu une offre très intéressante de la concession Citroën de ODOS pour un Jumper TOLE L2H2 BlueHDI 140 avec un attelage mixte et un kit bois anti dérapant pour un montant total de 22 190 € HT.

Il propose de retenir cette offre.

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,**  
Vus les crédits inscrits au budget 2020

**AYANT ENTENDU L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR, APRES DELIBERATION,  
A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS,  
APPROUVE**

L'acquisition d'un véhicule neuf Jumper TOLE L2H2 Blue HDI 140 avec un attelage mixte et un kit bois anti dérapant pour un montant total de 22 190 € HT.

**AUTORISE**

M le Président ou son représentant à signer tous les actes.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme,  
Le Président  
Cédric ABADIA

Certifié exécutoire par  
Après transmission en Préfecture le  
Et affichage le



**DEPARTEMENT des HAUTES-PYRENEES**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DU VAL D'ARROS**  
**65190 TOURNAY**

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS**  
**du BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**Délibération 005B - 2020**

L'an deux mille vingt et le 11 décembre, le Bureau Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 02 décembre 2020

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 11

**PRÉSENTS** : Cédric ABADIA, Aline BERTHIER, Nathalie BONNET, Richard CAPEL, David CHAZE, Nicolas DATAS-TAPIE, Jacques FOURCADE, Christian JOURET, Pierre LACOSTE, André LAFFARGUE, Maria LECAUDEY.

**Objet : Encaissement d'un chèque de 424.00 €**

**Vote : Unanimité**

**Code : 7.1**

**EXPOSE DES MOTIFS**

M. le Président explique que la Communauté de Communes adhère au Comité National d'Action Sociale (CNAS) pour l'ensemble de ses agents (hors remplaçants). Suite au départ de 2 d'entre eux, le CNAS a procédé à un remboursement de 424 € de la cotisation.

Il propose d'accepter l'encaissement de ce chèque.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**AYANT ENTENDU L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR, APRES DELIBERATION,**

**A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS,**

**APPROUVE**

L'encaissement du chèque de 424.00 € du CNAS.

**AUTORISE**

M le Président ou son représentant à signer tous les actes.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme,  
Le Président  
Cédric ABADIA

Certifié exécutoire par  
Après transmission en Préfecture le  
Et affichage le



Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20201211-D005B-2020-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2020  
Date de réception préfecture : 23/12/2020

**DEPARTEMENT des HAUTES-PYRENEES**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DU VAL D'ARROS**  
**65190 TOURNAY**

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS**  
**du BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**Délibération 006B - 2020**

L'an deux mille vingt et le 11 décembre, le Bureau Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 02 décembre 2020

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 10

**PRÉSENTS** : Cédric ABADIA, Aline BERTHIER, Nathalie BONNET, Richard CAPEL, David CHAZE, Jacques FOURCADE, Christian JOURET, Pierre LACOSTE, André LAFFARGUE, Maria LECAUDEY.

**Objet : Etude complémentaire d'aménagement du Lac de l'Arrêt-Darré**

**Vote : Unanimité**

**Code : 1.1.1.4**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur le Président donne la parole à M CAPEL Vice-Président chargé du Tourisme et du développement économique.

M CAPEL explique que la Commission Tourisme a étudié le projet d'aménagement du Lac de l'Arrêt-Darré. S'agissant du projet d'agrandissement du restaurant la commission souhaite approfondir les études afin de disposer de plusieurs variantes. Aujourd'hui, il est difficile de se positionner en ayant qu'une seule possibilité d'aménagement. Pour cela il a demandé au bureau d'étude de formuler une proposition. Le bureau d'étude a proposé de réaliser cette étude complémentaire pour un montant de 1 560 € TTC.

Il propose de retenir cette offre.

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,**  
Vus les crédits inscrits au budget 2020

**AYANT ENTENDU L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR, APRES DELIBERATION,  
A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS,  
APPROUVE**

La réalisation d'une étude complémentaire d'aménagement du restaurant du Lac de l'Arrêt-Darré pour un montant de 1560 € TTC.

**AUTORISE**

M le Président ou son représentant à signer tous les actes.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme,  
Le Président  
Cédric ABADIA

Certifié exécutoire par  
Après transmission en Préfecture le  
Et affichage le



Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20201211-D006B-2020-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2020  
Date de réception préfecture : 23/12/2020

**DEPARTEMENT des HAUTES-PYRENEES**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DU VAL D'ARROS**  
**65190 TOURNAY**

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS**  
**du BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**Délibération 007B - 2020**

L'an deux mille vingt et le 11 décembre, le Bureau Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 02 décembre 2020

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 11

**PRÉSENTS** : Cédric ABADIA, Aline BERTHIER, Nathalie BONNET, Richard CAPEL, David CHAZE, Nicolas DATAS-TAPIE, Jacques FOURCADE, Christian JOURET, Pierre LACOSTE, André LAFFARGUE, Maria LECAUDEY.

**Objet : Demande de subvention pour l'étude « restauration collective »**

**Vote : Unanimité**

**Code : 7.5.1**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur le Président rappelle que le Conseil Communautaire a délibéré pour approuver la réalisation d'une étude sur la mise en place d'une restauration collective de qualité pour un montant de 10 150 €.

Il propose de solliciter 80% de subvention au titre de la DETR.

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,**

Vue la délibération D 106-2020 approuvant l'étude de faisabilité sur l'organisation d'une restauration collective de qualité

**AYANT ENTENDU L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR, APRES DELIBERATION,  
A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS,**

**APPROUVE**

Le plan de financement suivant :

- DETR : 80% soit 8 120 €
- Autofinancement 20% soit 2 030 €

**AUTORISE**

M le Président ou son représentant à déposer les demandes de subventions au titre de la DETR et à signer tous les actes y afférents.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme,  
Le Président  
Cédric ABADIA

Certifié exécutoire par  
Après transmission en Préfecture le  
Et affichage le



Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20201211-D007B-2020-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2020  
Date de réception préfecture : 23/12/2020

DEPARTEMENT des HAUTES-PYRENEES  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DU VAL D'ARROS  
65190 TOURNAY

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS  
du BUREAU COMMUNAUTAIRE  
Délibération 008B - 2020**

L'an deux mille vingt et le 11 décembre, le Bureau Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 02 décembre 2020

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 11

**PRÉSENTS** : Cédric ABADIA, Aline BERTHIER, Nathalie BONNET, Richard CAPEL, David CHAZE, Nicolas DATAS-TAPIE, Jacques FOURCADE, Christian JOURET, Pierre LACOSTE, André LAFFARGUE, Maria LECAUDEY.

**Objet : Demandes de subvention pour la réalisation de travaux complémentaires pour la zone d'activité**

**Vote : Unanimité**

**Code : 7.5.1**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur le Président explique que de nombreux travaux complémentaires sont rendus nécessaires pour l'aménagement des zones d'activités. Le coût total des travaux est de 62 914 € HT. Il propose de solliciter 80% de subvention au titre de la DETR.

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,**

**AYANT ENTENDU L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR, APRES DELIBERATION,  
A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS,**

**APPROUVE**

Le plan de financement suivant :

- DETR : 80% soit 50 331.20 €
- Autofinancement 20% soit 12 582.80 €

**AUTORISE**

M le Président ou son représentant à déposer les demandes de subventions au titre de la DETR et à signer tous les actes y afférents.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme,  
Le Président  
Cédric ABADIA

Certifié exécutoire par  
Après transmission en Préfecture le  
Et affichage le



Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20201211-D008B-2020-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2020  
Date de réception préfecture : 23/12/2020

**DEPARTEMENT des HAUTES-PYRENEES**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DU VAL D'ARROS**  
**65190 TOURNAY**

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS**  
**du BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**Délibération 009B - 2020**

L'an deux mille vingt et le 11 décembre, le Bureau Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 02 décembre 2020

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 11

**PRÉSENTS** : Cédric ABADIA, Aline BERTHIER, Nathalie BONNET, Richard CAPEL, David CHAZE, Nicolas DATAS-TAPIE, Jacques FOURCADE, Christian JOURET, Pierre LACOSTE, André LAFFARGUE, Maria LECAUDEY.

**Objet : Demandes de subvention pour la réalisation de travaux dans les écoles**

**Vote : Unanimité**

**Code : 7.5.1**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur le Président explique que de nombreux travaux sont rendus nécessaires pour les écoles de la Communauté de Communes. Il s'agit en particulier des travaux de mise aux normes et amélioration sanitaire de l'école de POUYASTRUC pour un montant de 8 792 €HT.

Il propose de solliciter 80% de subvention au titre de la DETR.

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,  
AYANT ENTENDU L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR, APRES DELIBERATION,  
A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS,**

**APPROUVE**

Le plan de financement suivant :

- DETR : 80% soit 7 033 €
- Autofinancement 20% soit 1 759 €

**AUTORISE**

M le Président ou son représentant à déposer les demandes de subventions au titre de la DETR et à signer tous les actes y afférents.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme,  
Le Président  
Cédric ABADIA

Certifié exécutoire par  
Après transmission en Préfecture le  
Et affichage le



Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20201211-D009B-2020-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2020  
Date de réception préfecture : 23/12/2020

DEPARTEMENT des HAUTES-PYRENEES  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DU VAL D'ARROS  
65190 TOURNAY

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS  
du BUREAU COMMUNAUTAIRE  
Délibération 010B - 2020**

L'an deux mille vingt et le 11 décembre, le Bureau Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 02 décembre 2020

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 11

**PRÉSENTS** : Cédric ABADIA, Aline BERTHIER, Nathalie BONNET, Richard CAPEL, David CHAZE, Nicolas DATAS-TAPIE, Jacques FOURCADE, Christian JOURET, Pierre LACOSTE, André LAFFARGUE, Maria LECAUDEY.

**Objet : Travaux d'Aménagements extérieur sur la zone de la chaudronnerie**

**Vote : Unanimité**

**Code : 1.1.4**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur le Président explique que plusieurs devis ont été sollicités pour réaliser un empierrément et une clôture sur le site de la chaudronnerie afin de créer un espace de stockage pour l'un des locataires. Il précise que ces travaux étaient inscrits au budget 2020 du budget annexe de la chaudronnerie. Le coût total est de 16 039€HT.

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,**

**Vus les crédits inscrits au budget annexe chaudronnerie.**

**AYANT ENTENDU L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR, APRES DELIBERATION,**

**A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS,**

**APPROUVE**

La réalisation des travaux d'aménagement de l'espace de Stockage complémentaire pour un montant de 16 039 €HT

**AUTORISE**

M le Président ou son représentant à signer tous les actes y afférents.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

Certifié exécutoire par  
Après transmission en Préfecture le  
Et affichage le



Pour copie conforme,  
Le Président  
Cédric ABADIA



Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20201211-D010B-2020-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2020  
Date de réception préfecture : 23/12/2020

**DEPARTEMENT des HAUTES-PYRENEES**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DU VAL D'ARROS**  
**65190 TOURNAY**

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS**  
**du BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**Délibération 011B - 2020**

L'an deux mille vingt et le 11 décembre, le Bureau Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 02 décembre 2020

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 11

**PRÉSENTS** : Cédric ABADIA, Aline BERTHIER, Nathalie BONNET, Richard CAPEL, David CHAZE, Nicolas DATAS-TAPIE, Jacques FOURCADE, Christian JOURET, Pierre LACOSTE, André LAFFARGUE, Maria LECAUDEY.

**Objet : Modification du plan de financement de l'aménagement du Lac de l'Arrêt-Darré**

**Vote : Unanimité**

**Code : 1.1.4**

**EXPOSE DES MOTIFS**

M le Président explique que s'agissant du projet d'aménagement du lac de l'Arrêt-Darré le Conseil Régional a été sollicité à hauteur de 15%.

De ce fait, le plan de financement dépasse les 70% maximum du département et il est possible de réaffecter une partie de la DETR. Par ailleurs, le Président précise que l'enveloppe doit être revue au regard des travaux qui seront engagés dans cette phase pour un montant de 230 000 €.

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,  
AYANT ENTENDU L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR, APRES DELIBERATION,  
A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS,**

**APPROUVE**

La modification du plan de financement du projet d'aménagement du pourtour du Lac de l'ARRET DARRE comme suit :

- Montant total de l'opération : 230 000 €
- DETR Sollicitée : 25% soit 57 500 €

**APPROUVE**

Le transfert de la DETR 2020 non utilisée soit 32 500 € sur le projet d'Espace France Service – création du siège de la Communauté de Communes.

**AUTORISE**

M le Président ou son représentant à signer tous les actes y afférents.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme,  
Le Président  
Cédric ABADIA

Certifié exécutoire par  
Après transmission en Préfecture le  
Et affichage le



**DEPARTEMENT des HAUTES-PYRENEES**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DU VAL D'ARROS**  
**65190 TOURNAY**

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS**  
**du BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**Délibération 012B - 2020**

L'an deux mille vingt et le 11 décembre, le Bureau Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 02 décembre 2020

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 11

**PRÉSENTS** : Cédric ABADIA, Aline BERTHIER, Nathalie BONNET, Richard CAPEL, David CHAZE, Nicolas DATAS-TAPIE, Jacques FOURCADE, Christian JOURET, Pierre LACOSTE, André LAFFARGUE, Maria LECAUDEY.

**Objet : Location d'un terrain aménagement sur le site de la chaudronnerie**

**Vote : Unanimité**

**Code : 3.3.2**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur le Président rappelle que le Conseil Communautaire a décidé l'acquisition de deux parcelles pour étendre les zones de stockage pour une entreprise sur le site de la chaudronnerie.

Ce terrain est d'une surface de 5000 m<sup>2</sup> environ mais 4000 m<sup>2</sup> seulement sont réellement exploitables. Les travaux d'aménagement sont estimés à 60 000 €. Le futur locataire accepte de réaliser lui-même les travaux contre une diminution du prix de location pendant 6 ans. Ceci permettrait de réduire le prix mensuel de 833€ pendant 6 ans.

Il propose donc de louer le terrain 1 000 € HT par mois dans le cadre d'un bail commercial comme suit :

- 100 €HT par mois pendant 6 ans
- 1 000 €HT par mois au-delà de 6 ans.

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,  
AYANT ENTENDU L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR, APRES DELIBERATION,  
A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS,**

**APPROUVE**

La location du terrain aménagé comme proposé par le Président

**AUTORISE**

M le Président ou son représentant à signer tous les actes y afférents.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

Certifié exécutoire par  
Après transmission en Préfecture le  
Et affichage le



Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20201211-D012B-2020-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2020  
Date de réception préfecture : 23/12/2020



# BAIL COMMERCIAL

Soumis au décret du 30 septembre 1953

***ENTRE LES SOUSSIGNES,***

**Communauté de Communes des Coteaux du Val d'Arros, représentée par son  
Président, Monsieur Cédric ABADIA,  
ci-après dénommé « bailleur ».**

D'une part,

Et

**La société ETE RESEAUX**

**Siège social :**

**Airial Parc**

**34 avenue Ariane - Bât 5**

**33700 MERIGNAC**

**Représentée par Monsieur Gabriel STREIFF, Directeur Filiale SADE TELECOM / ETE  
RESEAUX**

**ci-après dénommé « preneur ».**

D'autre part,

***IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :***

**ARTICLE 1 : DESIGNATION DES LIEUX LOUES**

L'entreprise ETE connaît actuellement un fort développement de ses activités. Elle a besoin de disposer d'espaces de stockage aménagés pour y entreposer ses équipements, son matériel et ses véhicules.

Pour répondre aux besoins de cette entreprise, le Bailleur loue au preneur, qui l'accepte un terrain aménagé qui comprend les parcelles référencées au cadastre comme suit :

- Parcalle B 988 : 4 627 m<sup>2</sup> Commune de TOURNAY
- Parcalle B 959 : 1 017 m<sup>2</sup> Commune de TOURNAY
- Parcalle B 335 : 375 m<sup>2</sup> Commune de TOURNAY

Ce terrain représente une surface totale de 6 019 m<sup>2</sup>, mais seulement 4 000m<sup>2</sup> sont réellement exploitable.

Les aménagements du terrain comprennent :

- Un espace empierré de stockage de matériaux
- Un espace clôturé de stockage et rangement
- Un parking véhicule
- La Voirie d'accès
- L'éclairage

Le coût des travaux d'aménagement sont estimés à 60 000 €. Le locataire accepte de réaliser lui-même les travaux contre une diminution du prix de location pendant 6 ans.

Pour la période courant du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2027 le preneur bénéficiera d'une réduction de loyer de 900 € à concurrence du coût des aménagements réalisés. Cette

Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20201211-D012B-2020-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2020  
Date de réception préfecture : 23/12/2020

réduction de loyer constitue un amortissement sur 6 ans du coût des aménagements réalisés soit 60 000 € et tous les éventuels imprévus.

Cette réduction de loyer constitue un accord amiable entre les deux parties qui déclarent en avoir parfaitement connaissance.

En cas de départ anticipé du locataire il ne disposera d'aucun droit à remboursement des sommes investis et non amortis dans la location.

## **ARTICLE 2 : DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3, 6 ou 9 années qui commenceront à courir

**le 1er JANVIER 2021**

avec faculté pour le preneur seul de faire cesser le bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales en prévenant le bailleur six mois avant l'arrivée du terme par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le bail peut être résilié avant le 1er terme par le preneur aux conditions expresses suivantes :

- le preneur quitte le présent local pour exercer son activité dans des locaux qu'il aura construits sur Tournay ;
- le preneur devra prévenir le bailleur 4 mois à l'avance de son intention.

## **ARTICLE 3 : DESTINATION**

Le preneur, devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Les lieux devront être et demeurer affectés à l'usage de stockage de matériaux et de véhicules et être utilisés directement par l'occupant pour l'activité correspondant à son objet, à l'exclusion de toute autre activité.

## **ARTICLE 4 : ETAT DE LIVRAISON**

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir, dans la quinzaine des présentes, un état des lieux.

Le preneur est autorisé à réaliser les aménagements suivants :

- Un espace empierré de stockage de matériaux
- Un espace clôturé de stockage et rangement
- Un parking véhicule
- La Voirie d'accès
- L'éclairage

Le coût des travaux d'aménagement sont estimés à 60 000 €. Le locataire accepte de réaliser lui-même les travaux contre une diminution du prix de location pendant 6 ans.

Dans ce cadre les aménagements réalisés resteront propriété du bailleur propriétaire.

En cas de départ anticipé du locataire il ne disposera d'aucun droit à remboursement des sommes investis et non amortis dans la location.

## **ARTICLE 5 : ENTRETIEN**

Le preneur aura la charge des répartitions locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état des dites réparations à l'expiration du bail, le bailleur n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'art.606 du Code Civil.

## **ARTICLE 6 : TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR.**

Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20201211-D012B-2020-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2020  
Date de réception préfecture : 23/12/2020

Le preneur est autorisé à réaliser les aménagements prévus à l'article 4 durant l'année 2021. Tous embellissements, améliorations et installations faites par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part.

Si le preneur engage des travaux dont le bailleur n'a pas connaissance, le bailleur se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux en leur état primitif aux frais du preneur et ce en fonction des besoins du moment.

## **ARTICLE 7 : GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER**

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés.

## **ARTICLE 8 : ASSURANCES**

L'occupant souscrira une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile, le recours des voisins et des tiers, ainsi que les dommages causés à ses aménagements, agencements installations, matériels, mobilier, marchandises et autres biens situés dans les locaux occupés, par l'incendie, l'explosion, les risques électriques, les dégâts des eaux, les risques naturels. Il devra prendre cette assurance à compter de la date à laquelle il est autorisé à occuper les locaux.

## **ARTICLE 9 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES**

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne puisse ni être inquiété ni recherché.

## **ARTICLE 10 : RECLAMATION DES TIERS OU CONTRE LES TIERS**

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

Le preneur devra faire son affaire personnelle, à ses risques, périls ou frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou des appareils lui appartenant.

## **ARTICLE 11 : VISITE DES LIEUX**

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écrit au ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

## **ARTICLE 12 : GARDIENNAGE**

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

## **ARTICLE 13 : INTERRUPTION DES SERVICES COLLECTIFS**

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

## **ARTICLE 14 : RESTITUTION DES LOCAUX**

Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20201211-D012B-2020-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2020  
Date de réception préfecture : 23/12/2020

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'Administration fiscale les déclarations voulues.

## **ARTICLE 15 : TOLERANCES**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions

## **ARTICLE 16 : CESSIONS, SOUS-LOCATION**

Il est interdit au preneur :

- De concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelle forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire ;
- De sous-louer en tout conformément à l'art. 21 du décret du 30 Septembre 1953 ;
- De céder son droit au bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas, de remettre au bailleur une grosse ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur, et sans que le bailleur soit assuré que l'activité du repreneur n'est pas susceptible de générer des troubles d'ordre public et des nuisances à l'environnement.

## **ARTICLE 17 : CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES**

Le preneur prendra en charge directement les charges, prestations et taxes se rapportant à l'utilisation des lieux :

## **ARTICLE 18 : LOYER ET INDEXATION**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de :

1 000 euros HT (charges non comprises)  
Soit 1200 euros TTC  
(mille deux cent euros TTC)

que le preneur s'oblige à payer au bailleur mensuellement ; auprès de Monsieur le Percepteur de TOURNAI, Trésorier de la Communauté de Communes, par avance le 1<sup>er</sup> jour de chaque mois.

Pour la période courant du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2027 le preneur bénéficiera d'une réduction de loyer de 900 € à due concurrence du coût des aménagements réalisés. Cette réduction de loyer constitue un amortissement sur 6 ans du coût des aménagements réalisés soit 60 000 € et tous les éventuels imprévus.

Cette réduction de loyer constitue un accord amiable entre les deux parties qui déclarent avoir parfaitement connaissance.

Pour la période courant du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2027 Le loyer provisoire est donc de :

100 € HT / mois  
Soit 120 € TTC  
(cent vingt euros TTC)

**En cas de départ anticipé du locataire il ne disposera d'aucun droit à remboursement des sommes investis et non amortis dans la location.**

Ce loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire, à compter  
du 1<sup>er</sup> JANVIER 2021

en fonction des variations de

**Indice de révision des loyers commerciaux**  
**Du 3ème trimestre de l'année précédente publié par l'INSEE**

Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20201211-D012B-2020-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2020  
Date de réception préfecture : 23/12/2020

En cas de disparition de cet indice ou d'impossibilité de l'appliquer, un autre indice légal de substitution serait immédiatement choisi.

#### **ARTICLE 19 : DEPOT DE GARANTIE**

Dans le cadre d'un terrain aménagé, le bailleur reconnaît avoir reçu du preneur la somme de 100 euros, correspondant à 1 mois de loyer HT après déduction de l'amortissement des aménagements initiaux, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable.

La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification des dites réparations, déménagement, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

#### **ARTICLE 20 : FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

#### **ARTICLE 21 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile à

Fait à Tournay.

Le ..... 2020

Pour LE PRENEUR,

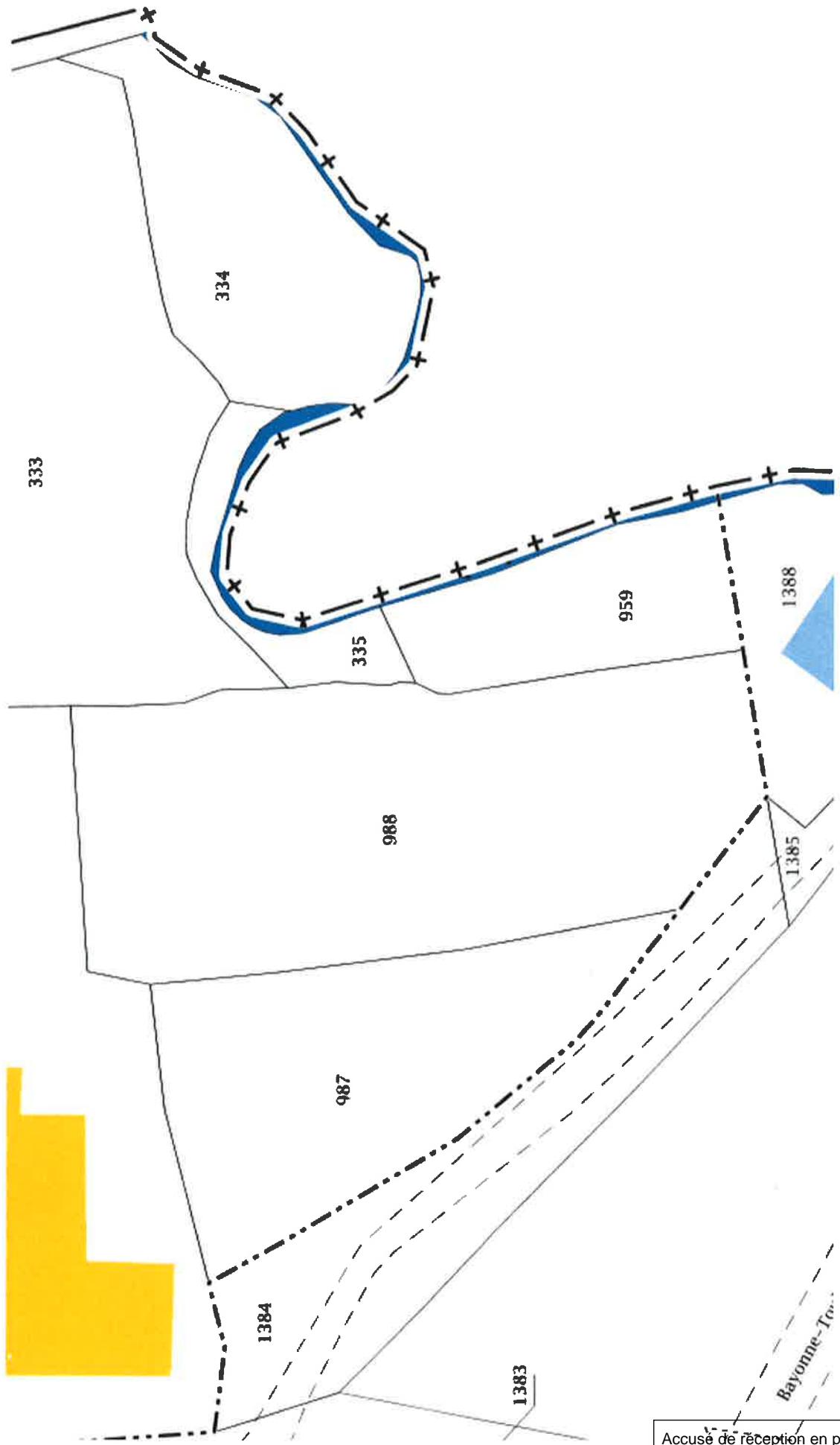
Pour la Communauté de Communes,



Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20201211-D012B-2020-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2020  
Date de réception préfecture : 23/12/2020

## ANNEXE : PLAN DU CADASTRE

Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20201211-D012B-2020-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2020  
Date de réception préfecture : 23/12/2020



Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20201211-D012B-2020-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2020  
Date de réception préfecture : 23/12/2020

Bayonne-Tar.

DEPARTEMENT des HAUTES-PYRENEES  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DU VAL D'ARROS  
65190 TOURNAY

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS  
du BUREAU COMMUNAUTAIRE  
Délibération 013B - 2020**

L'an deux mille vingt et le 11 décembre, le Bureau Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 02 décembre 2020

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 11

**PRÉSENTS** : Cédric ABADIA, Aline BERTHIER, Nathalie BONNET, Richard CAPEL, David CHAZE, Nicolas DATAS-TAPIE, Jacques FOURCADE, Christian JOURET, Pierre LACOSTE, André LAFFARGUE, Maria LECAUDEY.

**Objet : Location d'un local artisanal sur la zone de Pouyastruc**

**Vote : Unanimité**

**Code : 3.3.2**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur le Président rappelle qu'une entreprise a quitté un local sur la zone de Pouyastruc. Il a reçu une demande de location de l'entreprise NEXT AERO entreprise qui existe depuis 2016 dans la conception, le stockage, la location d'outillages aéronautiques pour les ateliers de maintenance aéronautique et les compagnies aériennes. Depuis la crise sanitaire, l'entreprise a entrepris un programme de diversification dans les domaines du ferroviaire, de l'énergie et du nautisme.

Le Président propose de louer le local au prix habituel soit 570€ HT par mois pour une durée d'un an.

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,  
AYANT ENTENDU L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR, APRES DELIBERATION,  
VUE LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE JOINTE A LA PRESENTE  
A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS,**

**APPROUVE**

La location du terrain aménagé comme proposé par le Président.

**AUTORISE**

M le Président ou son représentant à signer tous les actes y afférents.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Certifié exécutoire par  
Après transmission en Préfecture le  
Et affichage le



Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20201211-D013B-2020-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2020  
Date de réception préfecture : 23/12/2020

## CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

Entre les soussignés :

**Monsieur Thomas LAMADON**  
Président de NEXT AERO CONCEPT  
Agissant pour le compte de  
SAS NEXT AERO CONCEPT  
2 Impasse de la cartoucherie  
65 000 TARBES  
Siret : 81976529800024  
de nationalité Française

Ci-après dénommé l'occupant,

et

**La communauté de communes des coteaux du val d'Arros représentée par Monsieur CEDRIC ABADIA**  
son Président  
Dont le siège est à la Maison du Canton 15 place d'Astarac 65190 TOURNAY

Ci-après dénommé le propriétaire,

D'autre part,

Cette convention d'occupation précaire est un contrat par lequel le propriétaire, la communauté de communes des coteaux du val d'Arros, met à la disposition de SAS NEXT AERO CONCEPT, l'occupant, un local artisanal à Pouyastruc à la zone artisanale des Coteaux, route du pic du midi, 65350 Pouyastruc.  
En conséquence, les parties sont convenues de conclure une convention d'occupation précaire non régie par le statut des baux commerciaux.  
Ceux-ci exposés, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

### • Article 1 - Objet de la convention

Le propriétaire consent à l'occupant qui accepte, une convention d'occupation précaire et met à sa disposition les locaux ci-après désignés : un local artisanal à Pouyastruc zone artisanale des Coteaux, route du pic du midi, 65 350 Pouyastruc constitué de :

- Une partie bureau de 16,67 m<sup>2</sup>
- une partie rangement de 2,64 m<sup>2</sup>,
- un local sanitaire de 2,64 m<sup>2</sup>
- un atelier de 195 m<sup>2</sup> situé à l'intérieur de l'Hôtel d'Entreprises
- une zone grillagée et fermée de 100 m<sup>2</sup> située à l'extérieur et contigüe au local principal

Le preneur déclare connaître parfaitement les éléments mentionnés dans ce paragraphe après les avoir vus et visités.

L'occupant déclare être parfaitement informé que la présente convention n'est soumise dans aucune de ces dispositions au statut des baux commerciaux. En conséquence, il reconnaît qu'il ne pourra être assuré d'aucune durée déterminée du bail ni bénéficier d'aucun droit à renouvellement ni d'aucune indemnité.

La convention d'occupation précaire a un caractère révocable puisque chacune des parties peut y mettre fin à tout moment.

Par ailleurs, la survenance d'un évènement exceptionnel concernant l'immeuble mettrait fin à la convention.

### • Article 2 - Durée

La présente convention est conclue pour une durée de **12 mois** à compter du **04/01/2021**, elle prendra fin le **03/01/2022**.

- **Article 3 - Destination des lieux**

L'occupant est autorisé à utiliser les lieux loués pour y exercer les activités suivantes à l'exclusion de toute autre activité, même annexe ou complémentaire : outillage aéronautique et ferroviaire.

- **Article 4 - Etat de livraison**

L'occupant prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. En tout état de cause non meublé, ni équipé pour exercer la profession sus citée.

A défaut, l'occupant sera réputé avoir reçu les lieux en bon état.

- **Article 5 - Entretien**

L'occupant est tenu d'effectuer toutes réparations locatives et travaux d'entretien de toute nature afin de restituer les locaux en bon état à l'expiration du bail.

Il doit notamment maintenir constamment en bon état l'ensemble des locaux loués, les portes et fenêtres, les glaces, les vitres, les sols, les boiseries, les accessoires, ainsi que les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux et les installations électriques et d'éclairage.

Il a la charge des travaux de ravalement prescrits par l'autorité administrative et ceux rendus obligatoires par les prescriptions en matière d'hygiène et de sécurité

L'occupant est également responsable des réparations qui seraient nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des obligations mises à sa charge soit de dégradations résultant de son propre fait, de celui de ses employés ou de ses clients.

Le preneur aura la charge des réparations locatives et devra rendre les lieux en bon état des dites réparations à l'expiration du bail

Il devra notamment faire entretenir, remplacer si besoin est, tout ce qui concerne les installations à usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes, et volets, les glaces, vitres, revêtements de sols, boiseries. Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Il prendra toute précaution contre le gel.

Le preneur sera également responsable de toutes les réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessaires soit par le défaut d'exécution des réparations donc le preneur à la charge comme il est dit ci-dessus, soit par dégradations résultant de son fait, dû à son personnel ou de ses visiteurs et clients dans les lieux loués.

- **Article 6 - Grosses réparations**

Le propriétaire à la charge des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du code civil.

Le preneur souffrira, quelques gênes qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excéderait 40 jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décos, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tout travaux.

- **Article 7 - Travaux et réparations effectués par le propriétaire**

Le propriétaire peut effectuer dans l'immeuble tous travaux, réparations, reconstructions, ou surélévations sans que l'occupant puisse demander une quelconque indemnité ni une diminution de l'indemnité d'occupation alors même que, par dérogation à l'article 1724 du code civil, ces réparations dureraient plus de 40 jours.

L'occupant doit faire déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tout agencement et toutes enseignes dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

Le preneur ne pourra générer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur.

En cas d'autorisation les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tout aménagement, améliorations et installations faits par le preneur à l'intérieur des locaux dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part, et seront soumis à l'autorisation du bailleur avant travaux. Tout aménagement réalisé par le preneur à l'extérieur des locaux restera sa propriété à son départ.

Dans ce cas le preneur s'engage à déposer et enlever les aménagements. Ceux-ci seront soumis à autorisation du bailleur ayant réalisation.

- Article 8 - Garnissement

L'occupant doit tenir constamment et garnir les lieux loués de matériel, marchandises et mobilier, en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement de l'indemnité d'occupation et l'exécution des conditions de la présente convention.

- Article 9 - Conditions générales d'utilisation

### L'occupant a l'obligation :

- d'exploiter le commerce
  - de faire son affaire personnelle du gardiennage et la surveillance de ses locaux, Le propriétaire ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont l'occupant pourrait être victime dans les locaux loués.
  - d'acquitter les contributions personnelles et mobilières , les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le propriétaire serait rendu responsable pour le compte de l'occupant à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition notamment en fin de convention et de rembourser au propriétaire avec les charges, l'impôt foncier afférent aux lieux loués ainsi que tous droits ou taxes afférent aux locaux loués qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à la dite taxe.
  - de laisser pénétrer en tout temps dans les locaux loués le propriétaire ses mandataires les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir.
  - de prendre en charge ou assumer par dérogation à l'article 1723 du code civil, tous travaux de modification nécessités par la réglementation ou les autorités publiques des lieux loués que le propriétaire se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes qui seraient effectuées par la copropriété, de renoncer à toute indemnité de ce chef.
  - de faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et ses frais, sans que le propriétaire puisse être impliqué ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, parasites, odeurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.
  - de se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'inspection du travail, la défense passive et, plus généralement, toute prescriptions relatives à son activité.

## • Article 10 - Destruction des lieux

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du propriétaire, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice pour le propriétaire, de ses droits éventuels contre l'occupant si la destruction peut être imputée à ce dernier.

• **Article 11 - Prescriptions particulières**

L'occupant s'oblige à :

- ne pas embarrasser ou occuper même temporairement ou d'une façon intermittente aucune partie commune, galerie, trottoir, couloir, ...
- n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.
- ne pas placer des enseignes sur les façades et fenêtres, ni aucune affiche ou publicité lumineuse sans l'autorisation expresse du propriétaire, à l'exception d'une enseigne située sur l'immeuble et indiquant le nom commercial de l'occupant.
- laisser le passage libre pour garantir l'accessibilité des voies d'accès autour de l'ensemble des bâtiments de la zone concernée.
- respecter les limites séparatives des parcelles de l'ensemble de la zone concernée.

• **Article 12 - Réclamations des tiers ou contre les tiers**

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les clients, les voisins, ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

• **Article 13 - Assurance**

L'occupant s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, destinées à couvrir notamment les risques d'exploitations et de responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait de l'immeuble soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installation eaux, de gaz, d'électricité, de chauffage) soit des faits des préposés de l'occupant, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, le recours des voisins, les explosions.

L'occupant devra fournir au propriétaire la première demande de ces toutes dernières justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il devra supporter ou rembourser toutes surcharges qui seraient réclamées de son fait au propriétaire ou aux autres locataires ou copropriétaires.

L'occupant devra déclarer immédiatement au propriétaire tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. De convention expresse toutes indemnités dues à l'occupant par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre, pour quelque cause que soit, seront affectées au privilège du propriétaire le présent contra valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

• **Article 14 - Visite des lieux**

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les 3 mois qui précèderont l'expiration du bail le preneur devra laisser visiter les lieux loués par toute personne munie de l'autorisation du bailleur. Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps en cas de vente des locaux loués.

• **Article 15 - Interruption dans les services collectifs**

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du téléphone, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus de prévenir le preneur des interruptions.

- **Article 16 - Restitution des locaux**

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement même si ce dernier a lieu avant l'expiration du bail en cours.

- **Article 17 - Tolérances**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, qu'elle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification une suppression des clauses et conditions.

- **Article 18 - Charges – Prestations - Taxes**

Le preneur fera son affaire des taxes municipales d'enlèvement des ordures ménagères (y compris acquisition éventuelle de conteneur approprié) ou remboursera au bailleur, si ce dernier était amené en assumer la charge.

- **Article 19 - Impôts et taxes**

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous impôts, contributions, ou taxes lui incomptant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement. Il s'acquittera de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères assise sur le Foncier Bâti et faisant partie des charges locatives dues au propriétaire.

- **Article 20 - Cession et sous location**

Il est interdit à l'occupant de céder son bail, de sous louer, de consentir une location gérance de son fonds de commerce ou de prêter les lieux loués, même temporairement, en totalité ou en partie sous quelque forme que ce soit gratuitement ou au contraire contre rémunération, sauf accord expresse du bailleur.

Toute cession ou apport consenti en violation des conditions précédentes sera nulle à l'égard du propriétaire et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du contrat dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages intérêts.

- **Article 21 - Abonnements**

L'occupant fera affaire personnelle de tous abonnements d'eau, de gaz, l'électricité, de téléphone et de tout autre service collectif analogue qui seront à sa charge.

La responsabilité du propriétaire ne pourra, en aucun cas, être recherchée en cas d'irrégularité ou d'interruption dans ses services collectifs.

- **Article 22 - Indemnités d'occupation**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de :

570 euros HT (charges non comprises)

Soit 684 euros TTC

(six cent quatre-vingt-quatre euros TTC)

que le preneur s'oblige à payer au bailleur mensuellement ; auprès de Monsieur le Percepteur de TOURNAY, Trésorier de la Communauté de Communes, par avance le 1<sup>er</sup> jour de chaque mois.

- **Article 23 : Caution – dépôt de garantie**

Le preneur versera au bailleur la somme 570 euros, correspondant à 1 mois de loyer HT, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable.

La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification des dites réparations, déménagement, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

Il ne sera plus révisé jusqu'à l'échéance de la convention d'occupation.

- **Article 24 - Clause résolutoire**

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de l'indemnité d'occupation (y compris les charges et autres sommes accessoires), ou d'exécution d'une des clauses ou conditions de la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit si bon semble au propriétaire un mois après une commandement de payer l'indemnité d'occupation resté sans effet, ou après une sommation d'exécuter demeurée infructueuse, d'avoir à exécuter la présente clause sans qu'il y ait besoin de faire ordonner cette résiliation en justice ni de remplir aucune autre formalité. Une simple notification recommandée avec demande d'avis de réception vaudra commandement et sommation de payer ou d'exécuter.

- **Article 25 - Clause de non concurrence**

Le propriétaire s'interdit pendant toute la durée des présentes d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente à celle exercée par l'occupant dans le même ensemble immobilier il s'interdit dans les mêmes conditions de louer à un tiers des locaux pour l'exercice d'une activité similaire ou identique.

- **Article 26 - Les frais**

Les frais, honoraires et droits liés à la rédaction des présentes et tous frais qui seront la suite ou la conséquence des présentes sont à la charge de l'occupant qui s'y oblige.

- **Article 27 – Autorisation d'exploiter**

Le preneur fera sienne des autorisations d'exploiter le local.

- **Article 28 - Attribution de compétence et élection de domicile**

Le tribunal de grande instance de Tarbes est seul compétent pour connaître des litiges qui pourraient s'élever entre les parties relevant de l'interprétation de l'application ou de l'exécution de la présente convention en autant exemplaires qu'il y a de parties intéressées.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites ainsi que de la notification de tous actes, l'occupant fait élection de domicile dans les locaux loués et le propriétaire à son domicile.

Fait à Tournay, le

Le Preneur :

Le Bailleur :

*Le Président,*  
Communauté de communes des coteaux du val d'Arros



Etabli en double exemplaire.