

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

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS**  
**du BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**Délibération D001B-2025**

L'an deux mille vingt-cinq et le huit janvier, le Bureau communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 20/12/2024

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 10

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

**EXCUSES :** Nathalie BONNET

**Objet : Signature d'un contrat de fourniture d'électricité pour les bâtiments de la 3CVA avec l'entreprise Direct Energie pour la période 2025-2027**

**Vote : Unanimité**

**Code : 1.1**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur le Président expose la nécessité de renouveler le contrat de fourniture d'électricité avec EDF dont l'échéance est fixée au 15 janvier 2025.

A l'issue de la consultation lancée pour renouveler le contrat, 3 offres ont été présentées par les entreprises suivantes : Union Locale des producteurs locaux (64260 ARUDY), Direct Energie et EDF.

Les offres portent sur la fourniture (abonnement + fourniture d'énergie) en électricité pour les bâtiments de la 3CVA, pour une durée de 3 ans (2025-2027).

Monsieur le Président propose de retenir l'offre de Direct Energie considérant qu'elle est la plus avantageuse économiquement, avec un coût total de 54 769.15€ TTC sur la durée du contrat pour la fourniture des sites C5 <36kva et 26 352.39€ TTC pour la fourniture des sites C4>36kva.

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

VU le Code de la Commande Publique,

CONSIDERANT les offres présentées dans le cadre de la consultation lancée pour la fourniture d'électricité des bâtiments de la 3CVA

**APRES DELIBERATION ET À L'UNANIMITÉ,  
LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,**

**DECIDE**

De retenir l'offre de Direct Energie, offre la plus avantageuse économiquement, pour la fourniture d'électricité des bâtiments de la Communauté de Communes, pour la période 2025-2027, pour un montant total de 54 769.15€ TTC pour les sites C5<36kva et 26 352.39€ TTC pour les sites C4>36kva ;

**AUTORISE**

Le Président à signer le contrat, ainsi que tout avenant et tout acte afférent à la présente décision, sur la durée du contrat

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

Pour copie conforme,  
Le Président  
Cédric ABADIA

Pour copie conforme,  
Le secrétaire de séance  
Jacques FOURCADE

Certifié exécutoire par  
Après transmission en  
Préfecture le  
Et affichage le



Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20250108-D001B-2025-DE  
Date de télétransmission : 20/01/2025  
Date de réception préfecture : 20/01/2025

**Marché de fourniture d'électricité pour les bâtiments de la 3CVA (2025-2027) : analyse des offres reçues le 06/01/2025**

Entreprise	Offre tarif C5<36kva	Offre tarif C4>36kva (1 site)	Classement
<b>Union des producteurs locaux (SAS) – 64260 ARUDY</b>  Energie verte 100% française Prix fixes pour la durée du contrat (3 ans)	Abonnement : 39.84€ HT/an/site Coût énergie (base) : 0.090c€/kWh Total fourniture énergie : 28 391.68€ HT/an Coût acheminement : 6104€ HT Taxes et contributions : 2302.68€ HT <b>Total : 42 069.28€ TTC/an, soit 126 207.84€ TTC sur 3 ans</b>	<b>Total annuel : 8681.53€ TTC</b> <b>Total contrat : 26 044.59€ TTC</b>	3
<b>Direct Energie</b>  Prix fixe pour l'année 2025 : 17 491.50€ TTC 2026 : 18051.33€ TTC 2027 : 19226.32€ TTC	Abonnement : 60€ HT/an/site Coût énergie (base) : 0.072c€/kWh Total fourniture énergie : 7131.29€ HT/an Coût acheminement : 5526.58€ HT Taxes et contributions : 2346.65€ HT <b>Total : 17 491.50€ TTC en 2025, soit 54 769.15€ TTC sur 3 ans</b>  <i>(Option ENR : +236.97€ HT/an)</i>	<b>Total 2025 : 8379.14€ TTC</b> <b>Total 2026 : 8912.27€ TTC</b> <b>Total 2027 : 9060.98€ TTC</b> <b>Total contrat : 26 352.39€ TTC</b>  <i>(Offre option ENR : 2025 : 8495.50€ TTC 2026 : 9028.64€ TTC 2027 : 9177.35€ TTC)</i>	1
<b>EDF</b>  (Fournisseur actuel)  Prix fixes pour la durée du contrat (3 ans)	Abonnement : 86.04€ HT/an/site Coût énergie (base) : 0.108c€/kWh Total fourniture énergie : 9593.94€ HT/an Coût acheminement : 6348€ HT Taxes et contributions : 2306.46€ HT <b>Total : 21 529.937€ TTC/an, soit 64 589.81€ TTC sur 3 ans</b>	<b>Total annuel : 11 031.08€ TTC</b> <b>Total contrat : 33 093.24</b>	2

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

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS**  
**du BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
Délibération D002B-2025

L'an deux mille vingt-cinq et le huit janvier, le Bureau communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 20/12/2024

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 10

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

**EXCUSES :** Nathalie BONNET

**Objet : Signature d'un bail précaire avec M. BASCANS (ZA Pouyastruc)**

**Vote : Unanimité**

**Code : 3.3**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur le Président expose la demande de location de M. BASCANS, jeune créateur d'une entreprise d'automatismes et portes, sur l'hôtel d'entreprises de Pouyastruc, en lieu et place de l'entreprise Smart Metal Powders qui a été liquidée en 2024.

M. BASCANS étant en création d'entreprise sur le territoire, Monsieur le Président propose de signer un bail précaire de 12 mois à compter du 01/02/2025 et d'assortir le bail d'une franchise de loyer de 3 mois. Le premier loyer, 570€ HT, serait donc perçu le 01/05/2025.

**AYANT ENTENDU L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR,**  
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,  
CONSIDERANT la demande de M. BASCANS ;

**APRES DELIBERATION ET À L'UNANIMITÉ,**  
**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,**

**DECIDE**

De signer un bail précaire de 12 mois, du 01/02/2025 au 31/01/2026 avec M. BASCANS, pour l'occupation du local commercial situé dans l'hôtel d'entreprises de la ZA de Pouyastruc ;

**DECIDE**

D'appliquer une franchise de loyer de 3 mois pour le démarrage de l'activité ;

**DIT**

Que le loyer est fixé à 570€ HT par mois à compter du 1<sup>er</sup> mai 2025 ;

**AUTORISE**

Le Président à signer le bail tel qu'annexé, ainsi que tout acte afférent à la présente décision

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

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme,  
Le Président  
Cédric ABADIA

Pour copie conforme,  
Le secrétaire de séance  
Jacques FOURCADE

Certifié exécutoire par  
Après transmission en  
Préfecture le  
Et affichage le



Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20250108-D002B-2025-DE  
Date de télétransmission : 20/01/2025  
Date de réception préfecture : 20/01/2025

## BAIL DÉROGATOIRE

Entre les soussignés :

Société SARL BMA FERMETURES représentée par Monsieur Guillaume BASCANS

.....

Agissant pour son compte  
de nationalité Française

Ci-après dénommé l'occupant,

et

**La Communauté de Communes des Coteaux du Val d'Arros**, dont le siège est à la Communauté de Communes des Coteaux du Val d'Arros 7 rue Capbern 65190 Tournay, représentée par Monsieur Cédric ABADIA son Président, habilité par délibération D002B-2025 du bureau communautaire en date du 8/01/2025

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 renonce expressément au bénéfice du droit au renouvellement ainsi qu'à une quelconque indemnité d'éviction.

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'issue 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 dépendant de l'immeuble sis Route du Pic du Midi Zone Artisanale des Coteaux, 65350 Pouyastruc

- Un bâtiment d'environ 213m<sup>2</sup>
- Un extérieur clôturé d'environ 100m<sup>2</sup>

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 01/02/2025 jusqu'au 31/01/2026.**

Le preneur s'engage à délivrer, 1 mois au moins avant l'expiration des présentes, une sommation de quitter les lieux au plus tard le 01/02/2026, par lettre recommandée avec accusé de réception.

La présente clause est privée d'effet par la signature d'un nouveau bail par les parties ou par la signature d'un avenant de prolongation.

### - Article 4 - 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 :

- Fourniture et pose de menuiseries extérieures
- Électricité générale

Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20250108-D002B-2025-DE  
Date de télétransmission : 20/01/2025  
Date de réception préfecture : 20/01/2025

- **Article 5 - Etat des lieux**

Un état des lieux sera dressé de façon contradictoire et amiable avant l'entrée en possession par le preneur. En cas de désaccord entre les parties, l'état des lieux sera établi par un commissaire de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. Les frais seront partagés de façon égale entre les parties.

L'état des lieux est adressé aux présentes.

A l'arrivée du terme du présent bail, un état des lieux contradictoire sera établi. En cas de désaccord, les parties s'engagent à le faire établir à frais partagé par un commissaire de justice.

- **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, dû à son personnel ou de ses visiteurs et clients dans les lieux loués.

Sur la base de l'état des lieux établi pour la survenance du terme du bail, le preneur s'engage à effectué toutes les réparations nécessaires à la remise en état des lieux.

- **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 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 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.

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 Accusé de réception en préfecture 098-200970859-0250169-150028-2025-DE Date de télétransmission : 20/01/2025 Date de réception préfecture : 20/01/2025

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

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

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 ladite 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.
- le preneur devra s'acquitter des contrats et obligations liées à la sécurité incendie

### • 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.
- 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 - Renonciations à recours et garanties**

Au titre de l'ensemble des dommages évoqués aux paragraphes ci-dessus ainsi que des pertes d'exploitation en découlant, l'Occupant et ses assureurs renoncent à tout recours à l'encontre de l'Entité publique, quels que soient le fondement juridique de son recours ou la juridiction saisie.

L'Occupant et ses assureurs garantissent l'Entité publique contre tout recours de quelque nature que ce soit, qui serait engagé contre ces derniers pour lesdits dommages. Cette garantie inclut les frais que l'Entité publique ou ses assureurs pourraient être conduits à exposer pour assurer leur défense.

- **Article 15 - 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.

Les copies conformes des attestations d'assurances contractées par le preneur sont annexées aux présentes.

- **Article 16 - 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 précéderont 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 17 - 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 18 - Restitution des locaux**

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement deux 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 19 - 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.

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

### • Article 20 - 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 21 - 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 22 - 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 23 - 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 24 - Loyer

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

**570 € H.T**

**Cinq cent soixante-dix euros hors taxes.**

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

Le loyer est soumis 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 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

La communauté de communes accorde, pour les créateurs d'entreprise, une remise de loyer les 3 premiers mois du bail. Le présent contrat permet l'exonération de ces trois mois de loyer.

### • Article 25 : Caution – dépôt de garantie

Le preneur versera au bailleur la somme de 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 26 - Clause résolutoire

Le preneur pourra mettre fin, sans indemnité, de façon anticipée au présent bail dérogatoire à condition de délivrer congé à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception moyennant un préavis de 2 mois.

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 recourir à la réception en préfecture malgré une absence de réception en préfecture. Une

085-200070803-20250108-D0028-2025-DE  
Date de télétransmission : 20/01/2025  
Date de réception préfecture : 20/01/2025

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



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

simple notification recommandée avec demande d'avis de réception vaudra commandement et sommation de payer ou d'exécuter.

- **Article 27 - 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 28 - 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 exclusive de l'occupant.

- **Article 29 – Autorisation d'exploiter**

Le preneur fera suivre les autorisations d'exploiter le local.

- **Article 30 - Attribution de compétence et élection de domicile**

Le tribunal judiciaire 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.

Fait à Tournay, le

Le Preneur :

Le Bailleur :

*Le Président,*

*Communauté de communes des coteaux du val d'Arros*

**Cédric ABADIA**

Etabli en double exemplaire.

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  
065-200070803-20250108-D002B-2025-DE  
Date de télétransmission : 20/01/2025  
Date de réception préfecture : 20/01/2025

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

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS**  
**du BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
Délibération D003B-2025

L'an deux mille vingt-cinq et le huit janvier, le Bureau communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 20/12/2024

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 10

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

**EXCUSES :** Nathalie BONNET

**Objet : Signature d'un bail commercial avec l'entreprise MADRAS (ZA Pouyastruc)**

**Vote : Unanimité**

**Code : 3.3**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur le Président expose la demande de l'entreprise MADRAS, installée depuis 2 ans sur la ZA de Pouyastruc, de pouvoir louer le bâtiment contigu, libérée le 01/10/2024 par le garage VALDES, afin de pouvoir développer son activité.

Dans le cadre de son extension, l'entreprise demande également une négociation de son loyer à hauteur de 1000€ HT au lieu de 1 140€ HT pour les 2 cellules.

Monsieur le Président propose de signer un bail commercial de 3 ans, à compter du 01/02/2025 et de fixer le loyer à 1000€ HT par mois.

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

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

CONSIDERANT la demande de l'entreprise MADRAS ;

**APRES DELIBERATION ET À L'UNANIMITÉ,  
LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,**

**DECIDE**

De signer un bail commercial de 3 ans, à compter du 01/02/2025 avec l'entreprise MADRAS, pour l'occupation de 2 locaux commerciaux situés dans l'hôtel d'entreprises de la ZA de Pouyastruc ;

**DIT**

Que le loyer est fixé à 1000€ HT par mois hors indexation ;

**AUTORISE**

Le Président à signer le bail tel qu'annexé, ainsi que tout acte afférent à la présente décision

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

Pour copie conforme,  
Le Président  
Cédric ABADIA

Pour copie conforme,  
Le secrétaire de séance  
Jacques FOURCADE



Certifié exécutoire par  
Après transmission en  
Préfecture le  
Et affichage le

Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20250108-D003B-2025-DE  
Date de télétransmission : 20/01/2025  
Date de réception préfecture : 20/01/2025

## BAIL COMMERCIAL

### I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**SAS MADRAS représentée par Monsieur Pascal CHISNÉ**

Ci-après dénommé l'occupant,

et

**La Communauté de Communes des Coteaux du Val d'Arros**

Dont le siège est à la Communauté de Communes 15 place d'Astarac 65190 TOURNAY

Représentée par Monsieur Cédric ABADIA, son Président habilité par délibération du bureau communautaire D003B-2025 en date du 8/01/2025.

Ci-après dénommé le bailleur,

D'autre part,

Il a été convenu d'un bail commercial, conformément aux articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce, pour les locaux dont la désignation suit ;

### II. Objet du contrat

#### A. Identification des locaux

Le présent bail porte sur le local ci-après désigné dépendant de l'immeuble sis à l'impasse des Cassoulets, 65350 POUYASTRUC

- Deux bâtiments d'environ 213m<sup>2</sup>
- Deux extérieurs clôturés d'environ 100m<sup>2</sup>

L'OCCUPANT déclare, en outre, bien connaître les Lieux Loués objets du présent bail pour les avoir vus et visités et, de ce fait, dispense Le BAILLEUR d'en faire une plus ample désignation.

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.

#### B. Destination des locaux

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 : (ventes et assemblage d'épices pour professionnels et particuliers)

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

### III. Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3, 6 ou 9 années qui commenceront à courir **le 01/02/2025**, 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,

**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  
065-200070803-20250108-D003B-2025-DE  
Date de télétransmission : 20/01/2025  
Date de réception préfecture : 20/01/2025

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

- le preneur devra prévenir le bailleur 4 mois à l'avance au moins de son intention.

### IV. 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.

### V. 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, quelle 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 décorations, 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.

### VI. 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 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.

Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20250108-D003B-2025-DE  
Date de télétransmission : 20/01/2025  
Date de réception préfecture : 20/01/2025

## VII. 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.

## VIII. 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.
- les contrats de sécurité incendie (extincteurs etc) sont à la charge du locataire.

## IX. 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.

## X. 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, parking...
- 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.

## XI. 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.



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

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.

### XII. 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.

### XIII. 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.

### XIV. 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.

### XV. Restitution des locaux

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement deux 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.

### XVI. 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.

### XVII. Charges – Prestations - Taxes

Le preneur fera son affaire de la redevance incitative liée à l'enlèvement et au traitement des ordures ménagères (y compris acquisition éventuelle de conteneur approprié).

Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20250108-D003B-2025-DE  
Date de télétransmission : 20/01/2025  
Date de réception préfecture : 20/01/2025

## XVIII. Impôts et taxes

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous impôts, contributions, ou taxes lui incomitant 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.

## XIX. Cession et sous location

Aucunes sous location n'est autorisées à l'occupant ni de céder son bail, 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.

## XX. 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.

## XXI. Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxes et hors charges de  
**1000 € HT**  
**Mille euros hors taxes.**

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

Le loyer est soumis à la TVA, Taxe sur la Valeur Ajoutée. Les autres charges sont précisées aux articles 17 et 18.  
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 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

## XXII. Caution – dépôt de garantie

Le preneur versera au bailleur la somme de 1000€, 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.

## XXIII. 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.

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

### **XXIV. 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.

### **XXV. 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.

### **XXVI. Autorisation d'exploiter**

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

### **XXVII. 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.

Fait à Tournay, le

Le Preneur :

Le Bailleur :

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

**Cédric ABADIA**

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

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS**  
**du BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
Délibération D004B-2025

L'an deux mille vingt-cinq et le onze mars, le Bureau communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 04/03/2025

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 9

**PRESENTS :** Cédric ABADIA, Richard CAPEL, Aline BERTHIER, Christian JOURET, Jacques FOURCADE, Pierre LACOSTE, André LAFFARGUE

**POUVOIRS :** Nathalie BONNET donne pouvoir à Richard CAPEL, Maria LECAUDEY donne pouvoir à Cédric ABADIA

**EXCUSES :** David CHAZE, Nicolas DATAS-TAPIE

**Objet : Signature du marché de travaux pour le renforcement de la voirie de la ZAE de la Chaudronnerie à Tournay**

**Vote : Unanimité**

**Code : 1.1**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur le Président expose que la réfection de la voirie de la ZAE de la chaudronnerie à Tournay doit être renforcée, afin de réparer les nombreuses dégradations de la chaussée causées par le passage quotidien des poids lourds.

Par ailleurs, le chantier devra intégrer la création d'une tranchée et la pose de gaines télécoms en bordure de chaussée, afin de permettre l'accès de la fibre optique aux riverains et à l'entreprise Bigorre Forrest.

Monsieur le Président rappelle que la gaine télécom existante a été endommagée et ne permet pas de faire passer la fibre optique. La 3CVA étant propriétaire du sous-sol, est responsable des dommages et doit prendre en charge la remise en état de la gaine télécom.

A l'issue de la consultation, le 14 février 2025, 3 entreprises ont déposé une offre dans les délais impartis : Routière des Pyrénées, Pomès-Darré et Dastugues. L'entreprise Géovia a déposé son offre hors délais, le 20/02/2025, et l'offre n'a donc pas été examinée.

L'analyse des offres, après négociation, fait apparaître le classement suivant :

Entreprises	Dastugue	Pomès-Darré	Routière des Pyrénées
Prix € TTC	21 196.50€	19 140€	20 196.60€
Note prix/60	54.18	60	56.86
Note technique/30	30	30	30
Note délais/10	8.75	3.3	10
<b>Note totale/100</b>	<b>92.93</b>	<b>93.3</b>	<b>96.86</b>
<b>Classement</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

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

VU le Code de la Commande Publique ;

VU la consultation engagée le 27/01/2025 pour le renforcement de la voirie de la ZAE de la chaudronnerie à Tournay ;

CONSIDERANT les candidatures reçues des entreprises Routière des Pyrénées, Pomès-Darré, Dastugues, considérées comme recevables à la clôture de la consultation ;

**APRES DELIBERATION ET À L'UNANIMITÉ,  
LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,**

**DECIDE**

De retenir l'entreprise Routière des Pyrénées, classée n°1 parmi les 3 entreprises ayant déposé une offre recevable, pour un montant de 20 196.60€ TTC ;

**AUTORISE**

Le Président à signer l'acte d'engagement avec l'entreprise retenue, ainsi que les devis correspondants et tout acte nécessaire à la réalisation de la présente délibération ;

**DIT**

Que les crédits correspondants seront inscrits au budget annexe 2025 de la ZAE de Tournay.

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

Pour copie conforme,  
Le Président  
Cédric ABADIA

Pour copie conforme,  
La secrétaire de séance  
Aline BERTHIER



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 D005B - 2025

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt mars, le Bureau communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 18/03/2025

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 9

**PRESENTS :** Cédric ABADIA, Aline BERTHIER, Richard CAPEL, Jacques FOURCADE, Christian JOURET, Pierre LACOSTE, André LAFFARGUE, Maria LECAUDEY

**POUVOIR :** Nathalie BONNET donne pouvoir à Aline BERTHIER

**EXCUSES :** David CHAZE, Nicolas DATAS-TAPIE

**Objet : Achat d'une débroussailleuse autoportée pour le service technique**

**Vote : Unanimité**

**Code :3.1**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur le Président expose la proposition d'acquisition d'une débroussailleuse autoportée pour le service technique. Le besoin est défini afin d'optimiser les travaux de débroussaillage, en particulier sur les sites difficiles d'accès, et/ou très pentus, ainsi que les grands espaces tels que le lac de l'Arrêt Darré ne nécessitant pas de ramassage.

La Commission Travaux, réunie le 18/03/2025 a examiné 3 devis correspondant à un matériel équivalent et adapté avec 4 roues motrices :

- CLIMBER GRILLO 10AW27 (Univert Corbères St Germes) : 10 800€ HT (12 960€ TTC) ;
- CLIMBER 10W22 (Univert Corbères St Germes) : 9 400€ HT (11 280€ TTC) modèle non suspendu ;
- ISEKI SRA950FA (Pac de l'Arros) : 10 000€ HT (12 000€ TTC)

Le modèle CLIMBER GRILLO 10AW27 a retenu l'attention de la commission, car il s'agit d'un modèle suspendu ayant fait l'objet d'une démonstration. La suspension explique la différence de prix avec le modèle CLIMBER 10W22 et le modèle ISEKI, équipés de siège standard non suspendu. La suspension garantit toutefois un confort d'utilisation pour le personnel qui sera amené à intervenir plusieurs heures sur des terrains parfois difficiles.

En conséquence, la commission travaux propose de retenir l'offre du modèle CLIMBER GRILLO 10AW27, pour un montant de 10 800€ HT, soit 12 960€ TTC.

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

VU le Code de la Commande Publique ;

VU la consultation lancée pour l'acquisition d'une débroussailleuse autoportée ;

CONSIDERANT les devis reçus et examinés ;

SUR proposition de la commission travaux, réunie le 18/03/2025 ;

**APRES DELIBERATION ET À L'UNANIMITÉ,  
LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,**

**DECIDE**

L'acquisition d'une débroussailleuse autoportée pour le service technique, modèle CLIMBER GRILLO 10AW27, vendu par la société Univert Corbères St Germes, pour un montant de 10 800€ HT, soit 12 960€TTC

Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20250320-D005B-2025-DE  
Date de télétransmission : 26/03/2025  
Date de réception préfecture : 26/03/2025

**AUTORISE**

Le Président à signer le devis correspondant et tout acte nécessaire à la réalisation de la présente délibération ;

**DIT**

Que les crédits correspondants seront inscrits au budget principal pour l'année 2025.

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

Pour copie conforme,  
Le Président  
Cédric ABADIA

Pour copie conforme,  
Le secrétaire de séance  
Richard CAPEL



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 D006B-2025

L'an deux mille vingt-cinq et le neuf septembre, le Bureau communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 21/08/2025

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 8

**PRESENTS :** Cédric ABADIA, Aline BERTHIER, Nathalie BONNET, Christian JOURET, Pierre LACOSTE, André LAFFARGUE, Maria LECAUDEY

**POUVOIRS :** David CHAZE représenté par Cédric ABADIA

**EXCUSES :** Nicolas DATAS-TAPIE, Jacques FOURCADE

**Objet : Signature d'un bail commercial avec l'EURL CLIMAFROID PYRENEES (ZA Rensou Tournay)**

**Vote : Unanimité**

**Code : 3.3**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur le Président informe le Bureau du départ de Monsieur PELEUSE, créateur de l'entreprise apicole Le Bel Essaim, au 31/08/2025. L'EURL CLIMAFROID PYRENEES, installée sur Poumarous et spécialisée dans la climatisation et le matériel de restauration collective, a sollicité la Communauté de communes pour reprendre le local au 1<sup>er</sup> septembre 2025 de afin de pouvoir développer son activité sur Tournay.

Monsieur le Président propose de signer un bail commercial de 3 ans, à compter du 01/09/2025 et de fixer le loyer à 439.26€ par mois, hors taxes et hors indexation.

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

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

CONSIDERANT la demande de l'entreprise PRIMAFROID PYRENEES ;

**APRES DELIBERATION ET À L'UNANIMITÉ,  
LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,**

**DECIDE**

De signer un bail commercial de 3 ans, à compter du 01/09/2025 avec l'entreprise PRIMAFROID PYRENEES, pour l'occupation du local commercial situé dans l'hôtel d'entreprises de la ZA du Rensou à Tournay ;

**DIT**

Que le loyer est fixé à 439.26€ HT par mois hors indexation ;

**AUTORISE**

Le Président à signer le bail tel qu'annexé, ainsi que tout acte afférent à la présente décision

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



Pour copie conforme,  
La secrétaire de séance

Aline BERTHIER

Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20250909-D006B-2025-DE  
Date de télétransmission : 24/09/2025  
Date de réception préfecture : 24/09/2025

## BAIL COMMERCIAL

### I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**Société EURL CLIMAFROID PYRENEES représentée par Monsieur Luc GENITEAU**  
Ci-après dénommé le preneur

et

**La Communauté de Communes des Coteaux du Val d'Arros**

Dont le siège est à la Communauté de Communes 15 place d'Astarac 65190 TOURNAY

Représentée par Monsieur Cédric ABADIA, son Président habilité par délibération du conseil communautaire  
Ci-après dénommé le bailleur,

D'autre part,

Il a été convenu d'un bail commercial, conformément aux articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce, pour les locaux dont la désignation suit ;

### II. Objet du contrat

#### A. Identification des locaux

Le présent bail porte sur le local ci-après désigné dépendant de l'immeuble sis 18 rue du Gabastou, BAT 3, 65190 TOURNAY, parcelle numérotée 1332 :

Ensemble de 160 m<sup>2</sup> composé d'un hangar avec WC

Parking devant le bâtiment

Le preneur déclare, en outre, bien connaître les lieux loués objets du présent bail pour les avoir vus et visités et, de ce fait, dispense le bailleur d'en faire une plus ample désignation.

Le preneur 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, le preneur sera réputé avoir reçu les lieux en bon état.

#### B. Destination des locaux

Les locaux faisant l'objet d'u présent bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité : installation de matériels de cuisine professionnelles et de climatisation pour les professionnels et les particuliers

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

Toutefois, le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L145-47 du Code du commerce.

### III. Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3, 6 ou 9 années qui commenceront à courir le 01 septembre 2025, 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.

#### Faculté de résiliation triennale

En application de l'article L145-4 du Code du commerce, le bailleur a la faculté de donner congé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'expiration de chaque période triennale dans les dispositions

065-200070803-20250909-D006B-2025-DE  
Date de l'émission : 24/09/2025

Date de réception préfecture : 24/09/2025

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES COTEAUX DU VAL D'ARROS**

15 PLACE D'ASTARAC – 65190 TOURNAY

05.62.35.24.23 - 05.62.35.25.33

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

suivantes : reprise pour construire ou reconstruire, reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble, reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage, reprise d'un terrain loué nu.

Le preneur bénéficie de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins 6 mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En outre, le preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite ou d'une pension d'invalidité, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser 6 mois à l'avance (article L145-4 quatrième alinéa du Code du commerce). Cette faculté de résiliation est étendue à l'associé unique d'EURL et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une SARL titulaire du bail (article L145-4 cinquième alinéa du Code du commerce).

En dehors des périodes triennales, le contrat de bail pourra être résilié à tout moment d'un commun accord entre les parties, par la signature d'un acte qui prévoit la date de libération des locaux et qui fixe le solde du loyer, les charges et le sort du dépôt de garantie, et après vérification auprès du greffe du tribunal de commerce s'il existe des inscriptions sur le fonds de commerce (privilège, nantissement).

### Droit au renouvellement

Le bailleur devra donner congé du bail dans les 6 mois qui précèdent la date d'expiration du bail.

Le preneur bénéficie du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur, le bail continuera par tacite prorogation pour une durée de 9 années. Les cocontractants pourront décider d'une durée plus longue par voie d'avenant.

## IV. Entretien

Le preneur 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

Le preneur 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.

## V. 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.

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

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.

### VI. 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.

Le preneur 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.

### VII. Garnissement

Le preneur 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.

### VIII. Conditions générales d'utilisation

Le preneur a l'obligation :

- d'exploiter le commerce
- de faire son affaire personnelle du gardiennage et la surveillance de ses locaux, le bailleur 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 du preneur à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition notamment en fin de convention et de rembourser au bailleur 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 ladite 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 bailleur 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.

Les contrats de sécurité incendie (extincteurs etc) sont à la charge du preneur.

La collecte des ordures ménagères est à la charge du preneur.

## IX. Destruction des lieux

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du bailleur, 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 bailleur, de ses droits éventuels contre l'occupant si la destruction peut être imputée à ce dernier.

## X. Prescriptions particulières

Le preneur s'oblige à :

- ne pas embarrasser ou occuper même temporairement ou d'une façon intermittente aucune partie commune, galerie, trottoir, couloir, parking...
- 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.

## XI. Réclamations des tiers ou contre les tiers

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du preneur, 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.

## XII. Assurance

Le preneur 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.

Le preneur devra fournir au bailleur 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.

Le preneur devra déclarer immédiatement au bailleur 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 bailleur le présent contrat valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

## XIII. 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 précéderont 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.

## XIV. 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.

## XV. Restitution des locaux

COMMUNAUTÉ 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  
065-200070803-20250909-D006B-2025-DE  
Date de télétransmission : 24/09/2025  
Date de réception préfecture : 24/09/2025

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

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement deux 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.

### XVI. 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.

### XVII. Charges – Prestations - Taxes

Le preneur fera son affaire de la redevance incitative liée à l'enlèvement et au traitement des ordures ménagères (y compris acquisition éventuelle de conteneur approprié).

### XVIII. 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.

### XIX. Cession et sous location

Aucune sous location n'est autorisée au preneur ni de céder son bail, 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 bailleur et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résiliation du contrat dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages intérêts.

### XX. Abonnements

Le preneur 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 bailleur ne pourra, en aucun cas, être recherchée en cas d'irrégularité ou d'interruption dans ses services collectifs.

### XXI. Loyer

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

**439.26 € HT**

**QUATRE CENT TRENTÉ NEUF EUROS, VINGT SIX CENTS, HORS TAXES.**

que le preneur s'engage à payer à réception du titre de recettes de la Trésorerie de Lannemezan (65), et pour la première fois à la date de prise d'effet du bail.

Le loyer est soumis à la TVA, Taxe sur la Valeur Ajoutée. Les autres charges sont précisées aux articles 17 et 18.

#### Révision légale du loyer

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L145-34 du Code du commerce et R145-20 du même code.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des locaux commerciaux (ILC) publié par l'INSEE. Le réajustement du loyer s'effectuera tous les ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2025. Valeur de l'indice : 135.87

Pour la première indexation, l'indice de base à prendre en considération sera le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail, et l'indice de comparaison sera celui du trimestre correspondant de l'année suivante.

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

Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20250909-D006B-2025-DE  
Date de télétransmission : 24/09/2025  
Date de réception préfecture : 24/09/2025

## XXII. Caution – dépôt de garantie

Le preneur versera au bailleur la somme de 439.26€, 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.

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toute indemnité de quelque nature qu'elle soit, que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

## XXIII. 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 du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit si 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.

## XXIV. Clause de non-concurrence

Le bailleur s'interdit pendant toute la durée des présentes d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente à celle exercée par le preneur 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.

## XXV. Autorisation d'exploiter

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

## XXVI. 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 du présent bail en autant exemplaires qu'il y a de parties intéressées.

Fait à Tournay, le

Le Preneur :

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

**Cédric ABADIA**

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

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS**  
**du BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
Délibération D007B-2025

L'an deux mille vingt-cinq et le neuf septembre, le Bureau communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 21/08/2025

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 8

**PRESENTS** : Cédric ABADIA, Aline BERTHIER, Nathalie BONNET, Christian JOURET, Pierre LACOSTE, André LAFFARGUE, Maria LECAUDEY

**POUVOIRS** : David CHAZE représenté par Cédric ABADIA

**EXCUSES** : Nicolas DATAS-TAPIE, Jacques FOURCADE

**Objet : Signature d'un bail commercial avec la société TOMEK COACHING (ZA Pouyastruc)**

**Vote : Unanimité**

**Code : 3.3**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur le Président expose la demande de location de M. CZUBERNAT THOMAS, coach sportif aujourd'hui installé à OSMETS et qui souhaite développer son activité sur l'hôtel d'entreprises de Pouyastruc, en lieu et place de l'entreprise Add Shape qui a quitté les locaux début 2025.

Monsieur le Président propose de signer un bail commercial 3-6-9 à compter du 01/11/2025.

**AYANT ENTENDU L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR,**  
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,  
CONSIDERANT la demande de M. CZUBERNAT;

**APRES DELIBERATION ET À L'UNANIMITE ,  
LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,**

**DECIDE**

De signer un bail commercial de 3-6-9 ans, à compter du 01/11/2025 avec M. CZUBERNAT, pour l'occupation du local commercial situé dans l'hôtel d'entreprises de la ZA de Pouyastruc ;

**DIT**

Que le loyer est fixé à 570€ HT par mois à compter du 01/11/2025, hors indexation ;

**AUTORISE**

Le Président à signer le bail tel qu'annexé, ainsi que tout acte afférent à la présente décision

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

Pour copie conforme,  
Le Président  
Cédric ABADIA

Pour copie conforme,  
La secrétaire de séance  
Aline BERTHIER

Certifié exécutoire par  
Après transmission en  
Préfecture le  
Et affichage le



Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20250909-D007B-2025-DE  
Date de télétransmission : 24/09/2025  
Date de réception préfecture : 24/09/2025

## BAIL COMMERCIAL

### I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**Société TOMEK COACHING représentée par CZUBERNAT THOMAS**

Ci-après dénommé le preneur

et

**La Communauté de Communes des Coteaux du Val d'Arros**

Dont le siège est à la Communauté de Communes 15 place d'Astarac 65190 TOURNAY

Représentée par Monsieur Cédric ABADIA, son Président habilité par délibération du conseil communautaire  
Ci-après dénommé le bailleur,

D'autre part,

Il a été convenu d'un bail commercial, conformément aux articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce, pour les locaux dont la désignation suit ;

### II. Objet du contrat

#### A. Identification des locaux

Le présent bail porte sur le local ci-après désigné dépendant de l'immeuble sis Route du Pic du Midi Zone Artisanale des Coteaux, 65350 Pouyastruc

- Un bâtiment d'environ 213m<sup>2</sup>
- Un extérieur clôturé d'environ 100m<sup>2</sup>

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

Le preneur 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, le preneur sera réputé avoir reçu les lieux en bon état.

#### B. Destination des locaux

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité : coaching sportif.

Toutefois, le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L145-47 du Code du commerce.

### III. Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3, 6 ou 9 années qui commenceront à courir le 01 novembre 2025, 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.

#### Faculté de résiliation triennale

En application de l'article L145-4 du Code du commerce, le bailleur a la faculté de donner congé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'expiration de chaque période triennale, dans les dispositions suivantes : reprise pour construire ou reconstruire, reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble, reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage, reprise d'un terrain loué au

Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20250909-D007B-2025-DE  
Date de télétransmission : 24/09/2025  
Date de réception préfecture : 24/09/2025

**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**

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

Le preneur bénéficie de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins 6 mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En outre, le preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite ou d'une pension d'invalidité, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser 6 mois à l'avance (article L145-4 quatrième alinéa du Code du commerce). Cette faculté de résiliation est étendue à l'associé unique d'EURL et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une SARL titulaire du bail (article L145-4 cinquième alinéa du Code du commerce).

En dehors des périodes triennales, le contrat de bail pourra être résilié à tout moment d'un commun accord entre les parties, par la signature d'un acte qui prévoit la date de libération des locaux et qui fixe le solde du loyer, les charges et le sort du dépôt de garantie, et après vérification auprès du greffe du tribunal de commerce s'il existe des inscriptions sur le fonds de commerce (privilège, nantissement).

### Droit au renouvellement

Le bailleur devra donner congé du bail dans les 6 mois qui précèdent la date d'expiration du bail.

Le preneur bénéficie du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur, le bail continuera par tacite prorogation pour une durée de 9 années. Les cocontractants pourront décider d'une durée plus longue par voie d'avenant.

## IV. Entretien

Le preneur 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

Le preneur 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.

## V. 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 décorations, 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

Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20250909-D007B-2025-DE  
Date de télétransmission : 24/09/2025  
Date de réception préfecture : 24/09/2025

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

dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tout travaux.

### VI. 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.

Le preneur 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.

### VII. Garnissement

Le preneur 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.

### VIII. Conditions générales d'utilisation

Le preneur a l'obligation :

- d'exploiter le commerce
- de faire son affaire personnelle du gardiennage et la surveillance de ses locaux, le bailleur 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 du preneur à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition notamment en fin de convention et de rembourser au bailleur 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 ladite 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 bailleur 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.

Les contrats de sécurité incendie (extincteurs etc) sont à la charge du preneur.

La collecte des ordures ménagères est à la charge du preneur.

### IX. Destruction 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  
065-200070803-20250909-D007B-2025-DE  
Date de télétransmission : 24/09/2025  
Date de réception préfecture : 24/09/2025

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

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du bailleur, 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 bailleur, de ses droits éventuels contre l'occupant si la destruction peut être imputée à ce dernier.

### X. Prescriptions particulières

Le preneur s'oblige à :

- ne pas embarrasser ou occuper même temporairement ou d'une façon intermittente aucune partie commune, galerie, trottoir, couloir, parking...
- 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.

### XI. Réclamations des tiers ou contre les tiers

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du preneur, 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.

### XII. Assurance

Le preneur 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.

Le preneur devra fournir au bailleur 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.

Le preneur devra déclarer immédiatement au bailleur 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 bailleur le présent contrat valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

### XIII. 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 précéderont 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.

### XIV. 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.

### XV. Restitution des locaux

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  
065-200070803-20250909-D007B-2025-DE  
Date de télétransmission : 24/09/2025  
Date de réception préfecture : 24/09/2025

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

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement deux 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.

### XVI. 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.

### XVII. Charges – Prestations - Taxes

Le preneur fera son affaire de la redevance incitative liée à l'enlèvement et au traitement des ordures ménagères (y compris acquisition éventuelle de conteneur approprié).

### XVIII. 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.

### XIX. Cession et sous location

Aucune sous location n'est autorisée au preneur ni de céder son bail, 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 bailleur et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résiliation du contrat dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages intérêts.

### XX. Abonnements

Le preneur 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 bailleur ne pourra, en aucun cas, être recherchée en cas d'irrégularité ou d'interruption dans ses services collectifs.

### XXI. Loyer

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

**439.26 € HT**

**QUATRE CENT TRENTÉ NEUF EUROS, VINGT SIX CENTS, HORS TAXES.**

que le preneur s'engage à payer à réception du titre de recettes de la Trésorerie de Lannemezan (65), et pour la première fois à la date de prise d'effet du bail.

Le loyer est soumis à la TVA, Taxe sur la Valeur Ajoutée. Les autres charges sont précisées aux articles 17 et 18.

#### Révision légale du loyer

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L145-34 du Code du commerce et R145-20 du même code.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des locaux commerciaux (ILC) publié par l'INSEE. Le réajustement du loyer s'effectuera tous les ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2025. Valeur de l'indice : 135.87

Pour la première indexation, l'indice de base à prendre en considération sera le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail, et l'indice de comparaison sera celui du trimestre correspondant de l'année suivante.

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

Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20250909-D007B-2025-DE  
Date de télétransmission : 24/09/2025  
Date de réception préfecture : 24/09/2025

## XXII. Caution – dépôt de garantie

Le preneur versera au bailleur la somme de 439.26€, 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.

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toute indemnité de quelque nature qu'elle soit, que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

## XXIII. 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 du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit si 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.

## XXIV. Clause de non-concurrence

Le bailleur s'interdit pendant toute la durée des présentes d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente à celle exercée par le preneur 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.

## XXV. Autorisation d'exploiter

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

## XXVI. 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 du présent bail en autant exemplaires qu'il y a de parties intéressées.

Fait à Tournay, le

Le Preneur :

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

**Cédric ABADIA**

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

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS**  
**du BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
Délibération D008B-2025

L'an deux mille vingt-cinq et le neuf septembre, le Bureau communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 21/08/2025

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 8

**PRESENTS** : Cédric ABADIA, Aline BERTHIER, Nathalie BONNET, Christian JOURET, Pierre LACOSTE, André LAFFARGUE, Maria LECAUDEY

**POUVOIRS** : David CHAZE représenté par Cédric ABADIA

**EXCUSES** : Nicolas DATAS-TAPIE, Jacques FOURCADE

**Objet** : Signature d'un bail précaire avec la SARL BMA FERMETURES (ZA Pouyastruc)

**Vote** : Unanimité

**Code** : 3.3

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur le Président expose la demande de location de M. BASCANS, jeune créateur d'une SARL BMA FERMETURES spécialisée en automatismes et portes, sur l'hôtel d'entreprises de Pouyastruc, en lieu et place de l'entreprise Smart Metal Powders qui a été liquidée en 2024.

M. BASCANS étant en création d'entreprise sur le territoire, Monsieur le Président propose de signer un bail précaire de 12 mois à compter du 01/09/2025 et d'assortir le bail d'une franchise de loyer de 3 mois. Le premier loyer, 570€ HT, serait donc perçu le 01/12/2025.

**AYANT ENTENDU L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR,**  
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,  
CONSIDERANT la demande de M. BASCANS ;

**APRES DELIBERATION ET À L'UNANIMITE,**  
**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,**

**DECIDE**

De signer un bail précaire de 12 mois, du 01/09/2025 au 31/08/2026 avec M. BASCANS, pour l'occupation du local commercial situé dans l'hôtel d'entreprises de la ZA de Pouyastruc ;

**DECIDE**

D'appliquer une franchise de loyer de 3 mois pour le démarrage de l'activité ;

**DIT**

Que le loyer est fixé à 570€ HT par mois à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2025 ;

**AUTORISE**

Le Président à signer le bail tel qu'annexé, ainsi que tout acte afférent à la présente décision

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

Pour copie conforme,  
La secrétaire de séance  
Aline BERTHIER



Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20250909-D008B-2025-DE  
Date de télétransmission : 24/09/2025  
Date de réception préfecture : 24/09/2025

## BAIL DÉROGATOIRE

Entre les soussignés :

Société SARL BMA FERMETURES représentée par Monsieur Guillaume BASCANS  
.....  
Agissant pour son compte  
de nationalité Française

Ci-après dénommé l'occupant,

et

La Communauté de Communes des Coteaux du Val d'Arros, dont le siège est à la Communauté de Communes des Coteaux du Val d'Arros 7 rue Capbern 65190 Tournay, représentée par Monsieur Cédric ABADIA son Président, habilité par délibération D002B-2025 du bureau communautaire en date du 8/01/2025

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 renonce expressément au bénéfice du droit au renouvellement ainsi qu'à une quelconque indemnité d'éviction.

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'issue 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 dépendant de l'immeuble sis Route du Pic du Midi Zone Artisanale des Coteaux, 65350 Pouyastruc

- Un bâtiment d'environ 213m<sup>2</sup>
- Un extérieur clôturé d'environ 100m<sup>2</sup>

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 **01/09/2025** jusqu'au **31/08/2026**.

Le preneur s'engage à délivrer, 1 mois au moins avant l'expiration des présentes, une sommation de quitter les lieux au plus tard le 01/08/2026, par lettre recommandée avec accusé de réception.

La présente clause est privée d'effet par la signature d'un nouveau bail par les parties ou par la signature d'un avenant de prolongation.

### - Article 4 - 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 :

- Fourniture et pose de menuiseries extérieures
- Électricité générale

Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20250909-D008B-2025-DE  
Date de télétransmission : 24/09/2025  
Date de réception préfecture : 24/09/2025

- **Article 5 - Etat des lieux**

Un état des lieux sera dressé de façon contradictoire et amiable avant l'entrée en possession par le preneur. En cas de désaccord entre les parties, l'état des lieux sera établi par un commissaire de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. Les frais seront partagés de façon égale entre les parties.

L'état des lieux est adressé aux présentes.

A l'arrivée du terme du présent bail, un état des lieux contradictoire sera établi. En cas de désaccord, les parties s'engagent à le faire établir à frais partagé par un commissaire de justice.

- **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, dû à son personnel ou de ses visiteurs et clients dans les lieux loués.

Sur la base de l'état des lieux établi pour la survenance du terme du bail, le preneur s'engage à effectuer toutes les réparations nécessaires à la remise en état des lieux.

- **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, quelle 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 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.

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 Accusé de réception en préfecture 098-200970089-00259903-150988-2025-DE Date de télétransmission : 24/09/2025 Date de réception préfecture : 24/09/2025

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

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

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 ladite 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.
- le preneur devra s'acquitter des contrats et obligations liées à la sécurité incendie

### • 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.
- 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.

Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20250909-D008B-2025-DE  
Date de télétransmission : 24/09/2025  
Date de réception préfecture : 24/09/2025

- **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 - Renonciations à recours et garanties**

Au titre de l'ensemble des dommages évoqués aux paragraphes ci-dessus ainsi que des pertes d'exploitation en découlant, l'Occupant et ses assureurs renoncent à tout recours à l'encontre de l'Entité publique, quels que soient le fondement juridique de son recours ou la juridiction saisie.

L'Occupant et ses assureurs garantissent l'Entité publique contre tout recours de quelque nature que ce soit, qui serait engagé contre ces derniers pour lesdits dommages. Cette garantie inclut les frais que l'Entité publique ou ses assureurs pourraient être conduits à exposer pour assurer leur défense.

- **Article 15 - 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.

Les copies conformes des attestations d'assurances contractées par le preneur sont annexées aux présentes.

- **Article 16 - 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 précéderont 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 17 - 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 18 - Restitution des locaux**

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement deux 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 19 - 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.

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

- **Article 20 - 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 21 - 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 22 - 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 23 - 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 24 - Loyer**

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

**570 € H.T**

**Cinq cent soixante-dix euros hors taxes.**

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

Le loyer est soumis 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 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

La communauté de communes accorde, pour les créateurs d'entreprise, une remise de loyer les 3 premiers mois du bail. Le présent contrat permet l'exonération de ces trois mois de loyer.

- **Article 25 : Caution – dépôt de garantie**

Le preneur versera au bailleur la somme de 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 26 - Clause résolutoire**

Le preneur pourra mettre fin, sans indemnité, de façon anticipée au présent bail dérogatoire à condition de délivrer congé à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception moyennant un préavis de 2 mois.

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 recourir à la procédure de rattachement. Une

Assiette de réception en préfecture malitia. Une  
085-200070803-20250909-D0088-2025-DE  
Date de réception préfecture : 24/09/2025  
Date de réception préfecture : 24/09/2025

**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**



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

simple notification recommandée avec demande d'avis de réception vaudra commandement et sommation de payer ou d'exécuter.

- **Article 27 - 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 28 - 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 exclusive de l'occupant.

- **Article 29 – Autorisation d'exploiter**

Le preneur fera siennes les autorisations d'exploiter le local.

- **Article 30 - Attribution de compétence et élection de domicile**

Le tribunal judiciaire 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.

Fait à Tournay, le

Le Preneur :

Le Bailleur :

*Le Président,*

*Communauté de communes des coteaux du val d'Arros*

**Cédric ABADIA**

Etabli en double exemplaire.

Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20250909-D008B-2025-DE  
Date de télétransmission : 24/09/2025  
Date de réception préfecture : 24/09/2025

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

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

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS**  
**du BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
Délibération D009B-2025

L'an deux mille vingt-cinq et le dix-sept novembre, le Bureau communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 10/11/2025

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 10

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

**POUVOIRS** : Nathalie BONNET représenté par Aline BERTHIER

**Objet : Demande de subvention de fonctionnement - association théâtrale Eths Escanacrabas (OUEILLOUX)**

**Vote : Unanimité**

**Code : 7.5**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur le Président rappelle qu'une demande de subvention a été déposée par l'association théâtrale « Eths Escanacrabas » installée à Oueilloux, pour l'année 2024, pour un montant de 300€. Le Bureau communautaire du 23 avril 2024 a approuvé le versement d'une subvention de 150€, mais, suite à un problème matériel, la subvention n'a pas été versée.

Depuis plus de 40 ans, l'association Eths Escanacrabas permet aux plus jeunes d'apprendre à s'exprimer en public et de participer à une activité de création théâtrale sur tout le secteur des Coteaux, mais également au-delà sur tout le département.

La valorisation de la culture locale et de la langue occitane est également une valeur que porte l'association à travers ses pièces volontairement bilingues. La troupe organise également un bal gascon à Oueilloux, des soirées théâtre (Tarbes, Clarac, Oueilloux, Sarrouilles, Tournay, Castera-Lanusse ...).

La subvention ayant été inscrite au budget primitif de l'année 2024, il convient de délibérer à nouveau pour imputer la subvention sur le budget 2025.

Monsieur le Président propose, au regard de l'intérêt communautaire de l'association, d'attribuer une subvention de 150€, afin de respecter le principe d'égalité de traitement avec les nouvelles demandes.

**AYANT ENTENDU L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR,**  
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

**CONSIDERANT**

la demande de subvention de l'association ETHS ESCANACRABAS,

**APRES DELIBERATION ET A L'UNANIMITÉ,**

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,**

**DECIDE**

D'attribuer une subvention de 150 euros à l'association ETHS ESCANACRABAS ;

**AUTORISE**

Le Président à signer tout acte afférent à la présente décision

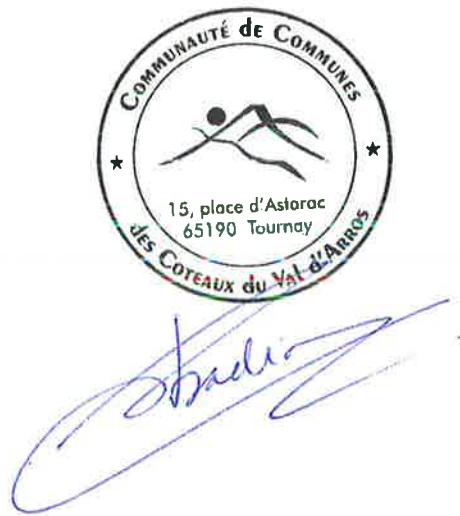
Accusé de réception en préfecture  
065-200070803-20251117-D009B-2025-DE  
Date de télétransmission : 24/11/2025  
Date de réception préfecture : 24/11/2025

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

Pour copie conforme,  
Le secrétaire de séance  
Jacques FOURCADE



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

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS**  
**du BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
Délibération D010B-2025

L'an deux mille vingt-cinq et le dix-sept novembre, le Bureau communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 10/11/2025

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 10

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

**POUVOIRS** : Nathalie BONNET représentée par Aline BERTHIER

**Objet : Demande de subventions DETR et FAR 2026 : rénovation des façades et des menuiseries de l'école maternelle de Dours**

**Vote : Unanimité**

**Code : 7.5**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur le Président expose au Bureau communautaire le projet de ravalement des façades et de rénovation des menuiseries de l'école maternelle de Dours.

En 2024, la Commune de Dours a réalisé la réfection de la toiture de l'école maternelle.

Pour 2026, le projet vise à réaliser le ravalement des façades ainsi que la rénovation des volets et des portes d'entrée, afin d'harmoniser les différents bâtiments du groupe scolaire.

Ces travaux seraient réalisés au cours de l'été 2026, hors période scolaire, et comprennent :

- Piquage de l'ancien enduit et application d'un enduit de couleur beige identique au groupe scolaire (PRB 721 Guérande), pour les façades sud, est et nord ;
- Nettoyage de la façade ouest et application d'une peinture de couleur beige identique au groupe scolaire ;
- Ponçage et rénovation des peintures des volets ;
- Remplacement des portes d'accès.

Le coût total des travaux est estimé à : 46 992.78€ HT

- Devis EFFICASS (enduits sablage) = 34 949.50€ HT
- Devis RPSO (peinture) = 5 573.66€ HT
- Devis Menuiseries Le Bosquet (portes) = 6469.62€ HT

Monsieur le Président propose de délibérer sur la réalisation de ces travaux afin de pouvoir solliciter la subvention au titre de la DETR 2026 avant le 31 novembre 2025 à hauteur de 50%, en application des taux de subvention définis pour 2026 pour les travaux sur bâtiments scolaires. Une subvention complémentaire sera sollicitée auprès du Département au titre du FAR à hauteur de 20%, afin d'atteindre un taux maximum de subvention publique de 70%.

La Commune de Dours, propriétaire de l'école maternelle, sera sollicitée pour participer au financement à hauteur de 50% du reste à charge.

Le plan de financement proposé est donc le suivant :

- Subvention DETR (50%) = 23 496.39€
- Subvention FAR (20%) = 9398.56€
- Financement Commune de Dours = 7049€
- Autofinancement 3CVA = 7048.83€

Monsieur le Président précise que la décision sera proposée à l'approbation en conseil communautaire en décembre 2025 sous réserve de l'inscription des crédits au budget primitif de 2026.

**AYANT ENTENDU L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR,**  
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,  
VU les statuts de la Communauté de Communes,

**APRES DELIBERATION ET A L'UNANIMITÉ,**

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,**

**DECIDE**

De proposer au conseil communautaire d'engager les travaux de rénovation des façades de l'école maternelle de Dours en 2026 pour un montant estimatif de 46 992.78€ HT ;

**DECIDE**

De solliciter une subvention de l'Etat au titre de la DETR 2026 à hauteur de 50% du coût HT, soit 23 496.39€ ;

De solliciter une subvention du Département au titre du FAR 2026 à hauteur de 20% du coût HT, soit 9398.56€ ;

De solliciter la participation financière de la Commune de Dours à hauteur de 50% du coût restant à charge, soit 7049€. ;

**DIT**

Que les travaux seront engagés sous réserve de l'inscription des crédits au budget primitif de 2026

**AUTORISE**

Le Président à signer tout acte afférent à la présente décision

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

Pour copie conforme,  
Le secrétaire de séance  
Jacques FOURCADE



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

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS  
du BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
Délibération D011B-2025

L'an deux mille vingt-cinq et le quatre décembre, le Bureau communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Cédric ABADIA (Président).

Date de convocation : 01/12/2025

Nombre de conseillers : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part aux délibérations : 8

**PRESENTS :** Cédric ABADIA, Aline BERTHIER, Richard CAPEL, Nicolas DATAS-TAPIE, Jacques FOURCADE, Christian JOURET, Pierre LACOSTE, André LAFFARGUE

**EXCUSÉS :** David CHAZE, Nathalie BONNET, Maria LECAUDEY

**Objet : Abonnement logiciel en ligne CANVA PRO**

**Vote : Unanimité**

**Code : 7.10**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur Le Président explique que pour répondre aux demandes de créations diverses de supports de communication (flyers, affiches, vidéos, livrets, etc...) de la part des différents services, des élus et du Président et d'informer au mieux les usagers et la population, la Communauté de Communes souhaite souscrire au CANVA PRO (logiciel en ligne).

Cet abonnement CANVA PRO déjà utilisé sur sa période d'essai permet de réaliser les supports de manière rapide, facile et sans formation au préalable et avoir un large choix de possibilité en termes de graphisme et fonctionnalité.

La société ayant son siège en Australie, le pays ne pratique pas la même comptabilité publique que la France, il y est difficile, voire impossible, de s'abonner sans carte bancaire.

Pour pallier cette impossibilité de payer par mandat administratif, la Communauté de Communes a fait le choix de donner à Mme BRISÉ Séverine, Directrice Générale des Services, le droit de payer l'abonnement CANVA PRO au nom de la Communauté de Communes.

Cette période d'essai étant concluante, Monsieur Le Président demande donc l'autorisation de paiement à l'abonnement « CANVA PRO » par Mme BRISÉ Séverine pour le bénéfice exclusif de la Communauté de Communes.

Pour cela, il sera nécessaire, que la Communauté de Communes rembourse à Mme BRISÉ Séverine le montant de l'abonnement annuel de 240€ sur présentation de justificatifs, et de lui rembourser le montant global de cet abonnement.

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

**APRES DELIBERATION ET À L'UNANIMITÉ,**

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,**

**DECIDE**

De s'abonner à CANVA PRO (logiciel en ligne)

De prendre en charge les frais d'abonnement à CANVA PRO en remboursant Mme BRISÉ Séverine sur la base de justificatifs de paiement.

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

Pour copie conforme,  
Le secrétaire de séance  
Richard CAPEL

