

de la Communauté de Communes
DE LA VALLEE D'OSSAU
4 Avenue des Pyrénées – ARUDY

DELIBERATION n°2018/43

Nombre de membres		
Afférents au Conseil Communautaire	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
32	32	31

L'An deux mille dix-huit et le mardi 10 avril à 20 heures 00, le Conseil Communautaire de la Vallée d'Ossau, **légalement** convoqué le 3 avril, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, espace Pachou à Arudy.

Présents titulaires : Mmes BERGES, CLAVIER, MOURTEROT, HELIP, BARRAQUE, MOULAT et M. AUSSANT, CASAUBON, COUROUAU, BARRABOURG, BARBAN, GOMEZ, PAROIX, CARRERE, COURTIE, MASONNAVE, CASADEBAIG, MOUNAUT, DUCHATEAU, SARRAILH, SANZ, BOUSQUET, GARROCQ.

Présents suppléants : Mme GANTCH

M. SARTHE donne procuration à M. AUSSANT
M. MARTIN donne procuration à M. CASAUBON
M. VISSE donne procuration à M. CARRERE
M. CARREY donne procuration à M. BARBAN
Mme TOUTU donne procuration à M. CASADEBAIG
M. LABERNADIE donne procuration à Mme BARRAQUE
M. ALBIRA donne procuration à M. SANZ

Secrétaire de séance : Mme CLAVIER

OBJET : SOCIAL - CONTRAT BAIL A LOYER POUR LE RAM

RAPPORTEUR : MONIQUE MOULAT, VICE-PRESIDENTE

L'Association Relais des Deux Gaves, partenaire depuis 1998 de la Communauté de communes De la Vallée d'Ossau, qui participait à la dynamique Petite Enfance et socioculturelle et gérait le relais assistantes maternelles et la ludothèque tout-public, a été dissoute au 31/12/2017, et depuis la Communauté de communes de la Vallée d'Ossau poursuit seule l'activité de son RAM.

Pour les besoins de l'activité, les locaux situés place Camps, précédemment loués par la Commune de Louvie-Juzon à l'association Relais des Deux Gaves, seront loués à la Communauté de Communes à compter du 1^{er} janvier 2018.

La commune de Louvie-Juzon, a transmis un projet de bail à loyer dont le montant du loyer mensuel s'élève à 350 €, payable d'avance le premier de chaque mois, et révisable chaque année en fonction de l'indice de national du coût de la construction.

Le projet de bail à loyer est annexé à la présente.

Le rapport entendu,
Le Conseil Communautaire à l'unanimité,

ACCEPTE ce projet de bail,
AUTORISE le Président à signer le bail à loyer avec la Commune de Louvie-Juzon,
PRECISE que les crédits ont été inscrits au budget.



Le Président

Jean-Paul CASAUBON

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLEE D'OSSAU

BAIL A LOYER

ENTRE LES SOUSSIGNES,

La Commune de LOUVIE-JUZON (Pyrénées-Atlantiques), représentée par Patrick LABERNADIE, agissant ès qualités de Maire, habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du 5 avril 2014, reçue au contrôle de légalité le 8 avril 2014,

ci-après désignée la "COMMUNE" ou le "BAILLEUR",

D'une part,

ET

La Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau, représentée par son Président Monsieur Jean-Paul CASAUBON, autorisé à la signature de la convention par la délibération du Conseil Communautaire en date du.....,

ci-après désignée le "PRENEUR" ou le "LOCATAIRE",

D'autre part,

Il est convenu ce qui suit.

La COMMUNE loue au PRENEUR, qui accepte, les lieux ci-après désignés aux clauses et conditions suivantes.

Il est expressément convenu, qu'en raison de la destination des biens loués, les droits et obligations de la COMMUNE et du PRENEUR sont régis, en dehors des stipulations du présent bail, par les seules dispositions supplétives du Code Civil relatives au louage de choses.

ARTICLE 1^{er} - Désignation des lieux loués

Les biens loués sont situés sur le territoire de la Commune de LOUVIE-JUZON, lieu-dit Place Saint-Martin. Ils dépendent des immeubles identifiés au cadastre de ladite Commune sous le numéro 344 de la section H.

1.1 Désignation des locaux et équipements privatifs :

Une partie de l'immeuble bâti situé sur la parcelle cadastrée section H n° 344, comprenant :

- une salle d'attente,
- quatre pièces,
- deux sanitaires

Les biens loués sont délimités en rouge au plan ci-annexé.

1.2 Désignation des parties et équipements communs :

SANS OBJET.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLEE D'OSSAU

ARTICLE 2 - Destination des lieux

Les locaux sont loués au PRENEUR pour lui permettre d'exercer sa compétence : **la gestion du Relais d'Assistantes Maternelles de la Vallée d'Ossau**. Le PRENEUR s'interdit d'utiliser les biens loués à d'autres fins.

ARTICLE 3 - Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée d'une année commençant à courir le 1^{er} janvier 2018 pour se terminer le 31 décembre 2018.

A cette échéance, il se renouvellera par périodes d'une année, sauf dénonciation par l'une des parties adressée à l'autre partie, par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois avant l'échéance.

ARTICLE 4 - Résiliation de plein droit par la COMMUNE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, comme au cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et quinze jours après une mise en demeure restée sans effet et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit sur décision du Conseil Municipal, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et, dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant appel.

ARTICLE 5 - Loyer

5.1 - Montant du loyer :

Le montant du loyer mensuel du présent bail est fixé à la somme de 350 €.

Il sera payable d'avance le premier de chaque mois. Le loyer correspondant à la période écoulée entre la date d'effet du bail et sa signature devra être payé avant le 20 avril 2018.

En sus de ce loyer, le PRENEUR paiera les charges et taxes locatives récupérables.

5.2 - Paiement du loyer

Le loyer sera versé au trésorier de la COMMUNE qui sera tenu d'en donner gratuitement quittance au PRENEUR.

5.3 - Révision du loyer

Le loyer sera révisé de plein droit chaque année, au premier janvier, en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national du coût de la construction, telle qu'elle est publiée par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. Les moyennes à prendre en compte pour cette révision sont celle du 3^e trimestre de l'année 2017, établie à 126.46, et celle du dernier trimestre connu à la date de révision.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLEE D'OSSAU

ARTICLE 6 - Charges récupérables

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

- 1° des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- 2° des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- 3° des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Pour la liste des charges récupérables, les parties déclarent se référer à celle annexée au décret n° 87-713 du 26 août 1987 ci-joint.

Il est formellement convenu que les charges récupérables seront payables à la COMMUNE en même temps que le loyer.

ARTICLE 7 - Autres conditions

7.1 - Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés, ou à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés entre les parties.

Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins deux jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'état des lieux est joint au présent bail.

Pendant le premier mois de la période chauffe, le PRENEUR peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

7.2 - Obligations de la COMMUNE

La COMMUNE est obligée en vertu des présentes :

- de délivrer au PRENEUR les biens loués en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au présent bail en bon état de fonctionnement ;
- d'assurer au PRENEUR la jouissance paisible des biens loués et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le PRENEUR dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLEE D'OSSAU

7.3 - Obligations du PRENEUR :

Le PRENEUR est obligé en vertu des présentes :

- de payer, aux termes convenus, le loyer et les charges récupérables ;
- d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur en a été donnée par le présent bail ;
- de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute de la COMMUNE ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les locaux ;
- de prendre à sa charge l'entretien des locaux, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives telles que celles-ci sont définies par les textes pris pour l'application de l'article 7 alinéa d de la loi du 6 juillet 1989 auxquels les parties déclarent se référer (à la date de conclusion du contrat, le décret n° 87-712 du 26 août 1987 ci-annexé), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux ;
- de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit de la COMMUNE ; à défaut de cet accord, celle-ci peut exiger du PRENEUR, à son départ des lieux, leur remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le PRENEUR puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; la COMMUNE a toutefois la faculté d'exiger aux frais du PRENEUR la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- d'informer préalablement la COMMUNE des aménagements envisagés et ne constituant pas une transformation des lieux loués ;
- de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de PRENEUR et d'en justifier lors de la remise des clés puis chaque année, à la demande de la COMMUNE. Le PRENEUR s'assurera notamment, au titre des risques locatifs contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques électriques, le recours des voisins, les explosions de toute nature ;
- de tenir les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour garantir le paiement du loyer et des charges, et l'exécution des conditions des présentes ;
- de faire ramoner les conduits de fumée pouvant exister dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et en tout cas suivant les prescriptions administratives. A cette fin, le PRENEUR souscrira un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au moins une fois par an, la chaudière de chauffage central et le ou les tuyaux d'évacuation et les prises d'air et en justifiera à toute réquisition du BAILLEUR.
Il ne pourra faire installer aucun appareil de chauffage à combustion lente, ni d'appareil de chauffage au mazout ou au gaz sans avoir mis, à ses frais, les cheminées et conduits

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLEE D'OSSAU

en conformité avec la réglementation et ce, sous la direction de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du LOCATAIRE ;

- d'assurer la protection contre le gel de toutes canalisations et appareils à compteurs réservés à son usage personnel dans les lieux loués. Il sera tenu pour responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence ;
- de satisfaire à toutes les charges de ville, de police et autres dont les locataires sont habituellement tenus ;
- d'acquitter régulièrement ses impôts personnels ainsi que les taxes locatives correspondant à des services dont il profite directement et d'en justifier à toute réquisition de la COMMUNE ;
- de laisser l'accès des lieux loués au Maire ou à toute personne mandatée par lui pour la vérification des installations et de laisser visiter les lieux en cas de cessation de location pendant les deux mois précédant le terme du bail.
- Les visites, qui ne pourront excéder deux heures par jour, devront avoir lieu entre dix heures et vingt heures, à l'exception des jours fériés.
- de laisser les clés des locaux loués le jour où expirera le bail, avant midi, ou le jour du déménagement si celui-ci le précède.

Toute cession du présent bail est interdite.

Le PRENEUR ne pourra sous-louer les locaux objets des présentes sans l'accord de la COMMUNE résultant d'une délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 8 - Etat des risques naturels, miniers et technologiques

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'Environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les preneurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département des Pyrénées-Atlantiques le 9 mars 2011 sous le n° 2011-066-0028. La Commune de LOUVIE-JUZON, sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes, est listée par cet arrêté, au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité, en zone moyenne.

Les informations mises à disposition par le Préfet (fiche communale) font mention de l'existence sur la commune de LOUVIE-JUZON d'un Plan de Prévention des Risques naturels (P.P.R.).

La COMMUNE déclare qu'il résulte de la consultation du P.P.R. que les biens sont (ou ne sont pas) inclus dans son périmètre.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 modifié pris en application de l'article R.125-26 du Code de l'Environnement, en date du 9 février 2018, est annexé aux présentes, après visa par les parties.

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'Environnement, la COMMUNE déclare que, depuis qu'elle en est propriétaire, les locaux loués n'ont pas subi de (ou ont subi un) sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLEE D'OSSAU

ARTICLE 9 – Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L.134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation est annexé aux présentes.

ARTICLE 10 - Clause pénale

En cas de litige, les partenaires régleront leur désaccord à l'amiable. Si cette entente s'avère infructueuse, ils pourront se rapprocher du Tribunal Administratif siégeant à Pau

En cas de non-paiement –à son échéance– de toute somme due, et après mise en demeure signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, le LOCATAIRE deviendra débiteur de tous les frais exposés par le BAILLEUR pour recouvrer les sommes qui lui sont dues y compris la totalité du droit proportionnel de l'huissier de justice.

En cas de non-libération des lieux à l'expiration du bail, le LOCATAIRE versera à la COMMUNE, outre les charges, une indemnité d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

ARTICLE 11 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués.

Fait et signé en deux exemplaires,

A LOUVIE-JUZON,

Le

La COMMUNE
Le Maire,

Le PRENEUR
Le Président,

Patrick LABERNADIE

