

Nombre de membres		
Afférents au Conseil Communautaire	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
42	42	37

DELIBERATION n°2012/48

L'An deux mille douze et le jeudi 31 mai à 20 heures 30, le Conseil Communautaire de la Vallée d'Ossau, **légalement** convoqué le 23 mai, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au Casino des Eaux-Bonnes, sous la présidence de M. Francis COUROUAU, Président de la Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau.

Présents titulaires : M. CAMBOT, SARTHE, AUSSANT, DOUMECQ, CASADEBAIG Didier, BELESTA-LABOURDETTE, LOURTEIG, BAYLAUCQ, BARATS, MARTIN, CARRERE, TEXIER, CARRERE-GEE, MASONAVE, MIGNE, CASAU, CASADEBAIG Robert, SACAZE, LABERNADIE, SARRAILH, LASSEBIE, GASSIE, SANZ, PASQUINE, COUROUAU et Mesdames CLAVIER, MOURTEROT, HELIP, GANTCH, SOULE, TOUTU, LAMOURE, MOUNAUT et CASENAVE.

Présent(s) suppléant(s) : Mmes CATRIULET et ARRIBE-PAROIX

Mme NOUGUE-DEBAT donne procuration à M. CASADEBAIG Robert

Secrétaire de séance : M. PASQUINE Michel

OBJET : ECONOMIE – Centre d'allotement : contrat de crédit-bail avec l'AOBB

Monsieur le Président rappelle que le conseil communautaire a accepté de construire un centre d'allotement sur la commune de Louvie-Soubiron pour l'AOBB .

Cette opération qui a obtenue 80 % de subventions sera assurée par un emprunt remboursé par la signature d'un contrat de crédit-bail avec l'AOBB.

Le Président donne lecture du projet de contrat crédit-bail rédigé par les services de l'Agence Publique de Gestion Locale prenant en compte le souhait des élus ossalois de garantir l'accès de cet outil à qui en exprime le besoin.

Après avoir entendu le Président, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité,

ACCEPTE le projet de contrat de crédit-bail à intervenir avec l'AOBB,

AUTORISE le Président à signer ce contrat.

Pour extrait certifié conforme,
Le Président,
Francis COUROUAU



REÇU

Le 20 JUN 2012

SOUS - PREFECTURE
OLORON Ste MARIE

CENTRE DE RASSEMBLEMENT

PROMESSE BILATÉRALE DE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

ENTRE

La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE D'OSSAU (Pyrénées-Atlantiques), représentée par Francis COUROUAU, agissant ès qualités de Président, habilité à cet effet par délibération du Conseil Communautaire en date du, reçue au contrôle de légalité le,

ci-après désignée la "COMMUNAUTÉ",
D'une part,

ET

La Société, société (forme juridique), au capital de, dont le siège social est à, immatriculée au Répertoire national des entreprises et de leurs établissements sous le numéro Siren, identifiée au Registre des Commerces et des Sociétés de, représentée par Monsieur, directeur de ladite société, agissant aux présentes en vertu d'une décision du Conseil d'Administration en date du

ci-après désignée le "CRÉDIT-PRENEUR",
D'autre part,

Il est exposé et convenu ce qui suit.

EXPOSE



La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE D'OSSAU a décidé de construire un centre de rassemblement et de donner ensuite le bâtiment et son terrain d'assiette à crédit-bail à la société, pour une durée de ... ans.

Le loyer demandé sera égal au montant des annuités de l'emprunt souscrit pour financer l'opération majoré de la valeur du terrain. La COMMUNAUTÉ ne connaissant pas encore le montant exact du loyer qui sera demandé ni la date d'entrée en jouissance du bien, elle a décidé de signer un pré-contrat avec la société, afin de concrétiser les accords intervenus.

CONVENTIONS

La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE D'OSSAU s'engage à donner à crédit-bail immobilier, dans le cadre des dispositions des articles L.313-7 et L.313-10 du Code Monétaire et Financier, à la société, qui s'engage à prendre à crédit-bail, le bien immobilier ci-après désigné, aux conditions suivantes.

Désignation

Il est ici précisé que le terme "IMMEUBLE" désignera le bien immobilier objet des présentes.

L'IMMEUBLE est situé sur le territoire administratif de la Commune de, au quartier, et se compose d'un terrain et d'un bâtiment, lequel sera construit conformément aux plans et devis descriptifs annexés aux présentes après visa par les parties.

Le tout figure au Cadastre de la Commune de ainsi qu'il suit :

<u>Section</u>	<u>Numéro</u>	<u>Lieu-dit</u>	<u>Nature</u>	<u>Superficie</u>
----------------	---------------	-----------------	---------------	-------------------

I - BAIL

Article 1 - Durée - Résiliation à la demande du CRÉDIT-PRENEUR

L'IMMEUBLE ci-dessus désigné sera donné à bail au CRÉDIT-PRENEUR pour une durée de ans à compter de l'achèvement des travaux, qui devrait intervenir dans le courant du ..^{ème} trimestre

Conformément à l'article L.313-9, alinéa 1 du Code Monétaire et Financier, les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article L.145-4 du Code de Commerce relatifs à la résiliation triennale ne seront pas applicables au crédit-bail.

Toutefois, en, application de l'article L.313-9, alinéa 2 du Code Monétaire et Financier, le CRÉDIT-PRENEUR aura la possibilité de demander la résiliation du contrat de crédit-bail, mais seulement à partir de la neuvième année du bail et aux conditions suivantes :

- le CRÉDIT-PRENEUR devra être à jour de toutes les sommes dues à la COMMUNAUTÉ et aux tiers dont l'Etat, les collectivités publiques créanciers du CRÉDIT-PRENEUR en raison du présent crédit-bail et/ou de la COMMUNAUTÉ pour une somme dont le CRÉDIT-PRENEUR est juridiquement débiteur ;

- le CRÉDIT-PRENEUR informera la COMMUNAUTÉ de son intention au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception ;

- les lieux devront être entièrement libérés à la veille de la date d'effet de la résiliation ;

- le CRÉDIT-PRENEUR versera, à titre d'indemnité de résiliation, 35 % des loyers restant à échoir jusqu'à l'expiration du bail.

Cette indemnité de résiliation, liée au caractère particulier du contrat de crédit-bail, sera due si le CRÉDIT-PRENEUR fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire et si le représentant légal du débiteur ne poursuit pas le contrat de crédit-bail immobilier.

Article 2 - Destination des lieux

L'IMMEUBLE qui sera donné à crédit-bail est à usage de centre de rassemblement. Le CRÉDIT-PRENEUR et, le cas échéant, ses cessionnaires devront lui conserver cette même destination pendant toute la durée du bail et s'interdiront de l'affecter, même temporairement, à un autre usage.

Le présent contrat est conclu sous réserve des dispositions relatives au fonctionnement du centre de rassemblement, lesquelles ne peuvent, au jour de la signature du présent document, être connues et qui seront en conséquence définies ultérieurement par avenant. Il convient dès à présent de relever à ce titre que le fonctionnement du centre de rassemblement implique nécessairement :

- certaines précisions par le CRÉDIT-PRENEUR, lesquelles auront un impact sur la construction du centre, notamment quant au système de comptage des animaux ;
- l'obtention de l'agrément qui nécessite notamment la désignation d'un responsable de centre et

l'énumération de l'ensemble des opérateurs économiques qui pourront avoir accès aux services du centre de rassemblement.

Article 3 - Conditions

Le bail sera fait sous les charges et conditions suivantes :

- 1° Le CRÉDIT-PRENEUR prendra les lieux objet du présent bail dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la COMMUNAUTÉ aucun aménagement, ni aucune réparation, de quelque nature que ce soit.
- 2° La COMMUNAUTÉ aura le droit de visiter, à tout moment, les lieux objet du présent bail, afin de s'assurer du respect des différentes clauses du bail et, en particulier, du bon entretien des locaux et de l'exécution par le CRÉDIT-PRENEUR de tous les travaux à sa charge.
- 3° Le CRÉDIT-PRENEUR jouira des lieux loués en bon père de famille, les entretiendra en bon état de réparations locatives et effectuera, en outre, pendant le cours du bail et à ses frais, toutes réparations qui seraient nécessaires et tout l'entretien ordinairement à la charge du bailleur, même les réparations prévues par l'article 606 du Code Civil. Les travaux seront soumis au contrôle de la COMMUNAUTÉ.
- 4° Le CRÉDIT-PRENEUR garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis, pendant toute la durée du bail, de matériel, meubles, marchandises, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.
- 5° Le CRÉDIT-PRENEUR ne pourra faire, dans les lieux loués, aucun percement de murs et de planchers, ni aucun changement important de distribution, sans le consentement exprès et par écrit de la COMMUNAUTÉ.
- 6° Tous les travaux, embellissements et décors quelconques qui seraient faits en cours de bail par le CRÉDIT-PRENEUR resteraient, en fin de bail, la propriété de la COMMUNAUTÉ, sans indemnité, dans l'hypothèse où le CRÉDIT-PRENEUR ne lèverait pas l'option d'achat qui lui est consentie dans les conditions définies à la section II du présent contrat.
- 7° Le CRÉDIT-PRENEUR acquittera ses contributions personnelles, taxe professionnelle, taxes annexes et additionnelles aux précédentes, etc. et, d'une manière générale, toutes contributions et taxes fiscales et parafiscales personnelles, et satisfera à toutes les charges, de quelque nature qu'elles soient, et notamment celles imposées par les autorités publiques, auxquelles le locataire est ordinairement tenu, en sorte que la COMMUNAUTÉ ne soit jamais recherchée à ce sujet.

Il remboursera, en outre, à la COMMUNAUTÉ tous les impôts et taxes, présents ou futurs, normalement à la charge de cette dernière, notamment les taxes foncières sur les propriétés non bâties et bâties et toutes autres taxes annexes et additionnelles à celles-ci, le tout en sorte que le loyer touché par la COMMUNAUTÉ soit net.
- 8° Le CRÉDIT-PRENEUR souffrira, pendant toute la durée du bail, l'exécution dans les locaux de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que la COMMUNAUTÉ jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer ci-après indiqué, alors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf dans le cas de force majeure.
- 9° Le CRÉDIT-PRENEUR ne pourra sous-louer même partiellement les lieux objet du présent bail ou céder le présent bail qu'avec l'autorisation expresse et préalable de la COMMUNAUTÉ, ceci sauf application des textes d'ordre public en vigueur.

En cas de cession ou de sous-location consentie dans les conditions ci-dessus, le CRÉDIT-PRENEUR restera caution solidaire et garant du paiement des loyers et garant et répondant solidaire du respect de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Le CRÉDIT-PRENEUR fera, dans ce cas, la cession par un acte authentique et fournira à la COMMUNAUTÉ, sans frais pour celle-ci, une copie exécutoire de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre ledit cessionnaire que contre son cédant.

- 10° Le CRÉDIT-PRENEUR n'exercera aucun recours ni réclamation contre la COMMUNAUTÉ pour tout trouble de jouissance provenant de tiers.

D'autre part, n'ayant pas participé à la construction de l'IMMEUBLE, le CRÉDIT-PRENEUR bénéficiera, le cas échéant, des garanties données à la COMMUNAUTÉ par les constructeurs ou aménageurs de l'IMMEUBLE. Celle-ci subroge le CRÉDIT-PRENEUR dans tous ses droits : tous recours éventuels seront directement exercés par le CRÉDIT-PRENEUR ; celui-ci devra toutefois aviser la COMMUNE des actions entreprises et il en supportera les frais sans recours possible contre la COMMUNE.

- 11° En cas de destruction totale ou partielle par incendie, la COMMUNAUTÉ s'engage à reconstruire les biens sinistrés (sauf accord des parties pour y renoncer) à la condition toutefois que le CRÉDIT-PRENEUR prenne à sa charge toutes les dépenses en résultant qui excéderaient le montant de l'indemnité versée par les assurances au titre des dommages causés. Cette reconstruction se fera en apportant aux constructions nouvelles toutes les modifications jugées utiles d'un commun accord entre les parties. Le présent bail se trouvera de plein droit reporté sur les biens immobiliers ainsi reconstruits.

- 12° Enfin, le CRÉDIT-PRENEUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

Article 4 - Assurances

Pendant toute la durée du bail :

- le CRÉDIT-PRENEUR devra justifier d'une assurance suffisante de ses biens propres et de ses risques locatifs et devra produire la quittance correspondante chaque année à la COMMUNAUTÉ ;

- en raison du caractère spécifique du contrat de crédit-bail, le CRÉDIT-PRENEUR souscrira, à ses frais, au nom de la COMMUNAUTÉ, une assurance couvrant l'IMMEUBLE objet du présent contrat contre les risques d'incendie, dégâts des eaux, explosions, événements naturels (tempêtes, gel, etc.) et recours des voisins, les capitaux assurés étant garantis à concurrence de la valeur de la reconstruction de l'IMMEUBLE. La police couvrira également la responsabilité civile du propriétaire de l'IMMEUBLE pour les risques matériels et corporels.

La police du CRÉDIT-PRENEUR devra prévoir l'insertion d'une clause de renonciation par les assureurs à tout recours contre la COMMUNAUTÉ propriétaire. Outre les assurances, le CRÉDIT-PRENEUR renonce à tout recours contre la COMMUNAUTÉ à raison des dommages causés à l'IMMEUBLE par un ou plusieurs événements prévus par la police d'assurance souscrite par le CRÉDIT-PRENEUR.

Article 5 - Loyer

Le CRÉDIT-PRENEUR sera redevable d'un loyer annuel qui sera égal :

- aux annuités de l'emprunt qui sera souscrit par la COMMUNAUTÉ pour financer la part du coût de l'opération restant à sa charge après déduction des subventions obtenues,
- majorées de euros (ce chiffre représentant 1/.. de la valeur du terrain).

Il est précisé que le coût de l'opération comprend l'ensemble des dépenses exposées par la COMMUNAUTÉ, en ce compris les primes d'assurances Dommage-Ouvrage et Constructeur Non Réalisateur¹, les frais de publicité de l'appel d'offres, les frais de géomètre

¹ A enlever si la Communauté ne souscrit pas ces assurances

A titre indicatif, le coût de l'opération est aujourd'hui chiffré à € H.T., ce qui conduit à évaluer le loyer annuel à € H.T., soit € par mois. De convention expresse, si le montant précis du loyer ne pouvait être déterminé à la date d'effet du contrat, faute de connaître le coût définitif de l'opération, le loyer serait provisionnellement fixé à € H.T. par mois, et une régularisation serait effectuée dès que possible.

En cas de retard dans le paiement des loyers, la COMMUNAUTÉ percevra une somme égale à 1 % des sommes dues par mois d'arriéré. Cette indemnité sera payable à compter de la date d'exigibilité des loyers et sans autre avis ni mise en demeure de la part de la COMMUNAUTÉ.

Le CRÉDIT-PRENEUR versera en outre à la signature de l'acte définitif une somme de EUROS (..... €). Cette somme sera versée à titre de garantie de la restitution des lieux en bon état de réparations et, accessoirement, de l'exécution par le CRÉDIT-PRENEUR de ses obligations. Ce dépôt, non productif d'intérêts, sera restitué au CRÉDIT-PRENEUR à l'expiration du crédit-bail, déduction faite des sommes qui seraient dues par lui à quelque titre que ce soit.

Article 6 - Taxe sur la valeur ajoutée

De convention expresse, entre les parties, le présent crédit-bail sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, conformément à la réglementation en vigueur.

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée grevant chaque terme mensuel de loyer au taux en vigueur à son échéance sera supporté par le CRÉDIT-PRENEUR en sus du loyer et autres charges stipulées.

Article 7 - Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de l'exécution de l'une quelconque des dispositions énoncées au présent bail, et après un mois à compter d'une simple mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet, de payer ou d'exécuter la disposition en souffrance, contenant déclaration par la COMMUNAUTÉ de son intention de se prévaloir de cette clause, le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit, si bon semble à la COMMUNAUTÉ, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire, le juge des référés étant compétent, en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion du CRÉDIT-PRENEUR.

Le CRÉDIT-PRENEUR versera à la COMMUNAUTÉ, à titre de clause pénale, 35 % des loyers restant à échoir jusqu'à l'expiration du bail.

II - PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE

Dans le contrat définitif, la COMMUNAUTÉ consentira au CRÉDIT-PRENEUR une promesse de vente sur l'IMMEUBLE donné à crédit-bail (terrain et bâtiment), le CRÉDIT-PRENEUR devra être à jour de ses obligations au moment de l'acquisition.

Cette promesse unilatérale de vente lui sera consentie pour toute la durée du contrat à compter de sa neuvième année. La levée d'option se fera par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la COMMUNAUTÉ trois mois à l'avance.

Le prix de vente est dès aujourd'hui fixé au montant des loyers restant à courir depuis la date d'acquisition jusqu'au terme du contrat de crédit-bail. En conséquence, si la date d'acquisition coïncide avec celle du terme du contrat, le prix de vente sera l'euro symbolique.

En cas d'acquisition avant le terme du contrat, celui-ci se trouvera résilié de plein droit.

S'il ne lève pas l'option d'achat qui lui est offerte, le CRÉDIT-PRENEUR pourra demander à la COMMUNAUTÉ de lui consentir un contrat de location simple ; cette demande devra être formulée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les conditions de ce nouveau contrat seront librement débattues, sans qu'aucun privilège ne découle pour le CRÉDIT-PRENEUR des conditions de son occupation antérieure.

Faute de lever l'option d'achat ou de demander la location simple de l'IMMEUBLE dans le délai de trois mois avant l'expiration du présent contrat, par lettre recommandée avec accusé de réception, le CRÉDIT-PRENEUR devra quitter les lieux loués au plus tard à l'expiration du présent crédit-bail et les restituer en bon état de réparations de toute nature.

Publicité foncière

Le contrat définitif de crédit-bail ayant une durée supérieure à 12 ans sera publié au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de PAU suivant les modalités prévues aux articles 28 et 37 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955. Les frais de cette publication seront supportés par le CRÉDIT-PRENEUR.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège de la COMMUNAUTÉ.

Fait à, le

et après que lecture leur en a été donnée, les comparants ont signé le présent acte avec le Président.

.....

Francis COUROUAU