

PROCES-VERBAL DE SEANCE

COMMUNE DE
LAURE-MINERVOIS

N° PV : 4 / 2011

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille onze et le treize mai, à vingt heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de Laure-Minervoises dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Jean LOUBAT, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 14
Date de convocation du Conseil Municipal : 10 mai 2011

| CONSEILLERS | P | A | POUVOIR A | P | A |
|----------------------|-----------|----------|-----------------|----------|---|
| Jean LOUBAT | X | | | | |
| Emile RAGGINI | X | | | | |
| André CARBONNEL | X | | | | |
| Geneviève FOURNIL | X | | | | |
| Guillaume BOU | X | | | | |
| Christian CAMPOY | X | | | | |
| Marc LLANAS | X | | | | |
| Ginette NAVARRO | X | | | | |
| Nicole GIORGINO | | X | Emile RAGGINI | X | |
| Géraldine GAY | | X | Bernard GRACIA | X | |
| Julien BRIANC | | X | André CARBONNEL | X | |
| Stéphane ALLIER | | X | | | |
| Bernard GRACIA | X | | | | |
| Jean-François RUIZ | | X | | | |
| Régis VIE | | | | | |
| TOTAL | 14 | 9 | 5 | 3 | |
| Quorum: | 8 | oui | Nombre de voix: | 12 | |

M. Guillaume BOU a été élu(e) secrétaire de séance dans les conditions qui suivent :

| | |
|-------------|---------|
| Pour | 12 voix |
| Contre | 0 voix |
| Abstentions | 0 voix |

Pour assister le secrétaire de séance, le Conseil Municipal a désigné M..... qui a accepté d'assurer cette fonction sans participer aux débats.

Sur demande de Monsieur le Maire, il est donné lecture par le secrétaire de séance du procès-verbal de la séance précédente. Après mise aux voix, ce procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

1) PREAMBULE

Le quorum a été vérifié à l'ouverture de la séance et pour chaque point de l'ordre du jour.

La feuille de présence annexée au présent procès-verbal atteste de l'exécution de cette formalité.

Le Conseil Municipal du 26 décembre 2005 n'a pu se tenir faute de quorum et a été reporté à cette séance. Il délibère donc ce jour valablement sans condition de quorum, à la majorité absolue des suffrages exprimés conformément aux dispositions des articles L2121-17 et L2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

2) COMMUNICATION DE MONSIEUR LE MAIRE

Monsieur le Maire rend compte des diverses décisions qu'il a été amené à prendre en exécution des délibérations prises par l'assemblée et devenues exécutoires, notamment :

-
 -
 -
- } (cf. détails en fin de document)

Il fait également le point sur les dégâts causés par la tempête de la fin de semaine et sur la situation de certains foyers encore privés d'électricité.
La préfecture a été informée de ce premier bilan.

3) AFFAIRES A L'ORDRE DU JOUR

Sur rapport de Monsieur le Maire, les questions mises à l'ordre du jour sont ensuite abordées :

ORDRE DU JOUR

• IMMOBILIER :

1. Acquisition d'un terrain appartenant à Mlle DAULY Geneviève et situé aux abords du lac d'agrément
2. Autorisation à donner au maire pour signer le contrat de location du site devant recevoir l'antenne-relais de la société de télécommunication ORANGE
3. Location du bâtiment appartenant à la Caisse locale d'Assurance Groupama et situé place du Ravelin

• TRAVAUX D'EQUIPEMENT :

1. Dossier de demande de subvention pour les travaux de réparation de la voirie suite aux intempéries de mars 2011
2. Restauration d'un tableau de l'église « Saint Jean Baptiste » de Laure-Minervois représentant une descente de croix

• QUESTIONS DIVERSES :

1. Rapport des groupes de travail.

4) DECISIONS

OBJET : ACQUISITION DE PARCELLES PAR LA COMMUNE – VENDEUR : Mlle DAULY Geneviève
(Réf. : D2111-025 / M14)

Monsieur le Maire fait part aux membres présents de la proposition de Mademoiselle Geneviève DAULY domicilié 54, Avenue Georges Clemenceau 11160 Rieux-Minervois concernant l'acquisition par la commune de parcelles situées au lieudit «Le Gourg de la Blanco» qui lui appartiennent.

La superficie à céder est de 0ha 50a 60ca.

Le vendeur expose qu'il n'a plus l'utilité de ce terrain.

Il demande au conseil municipal si cette transaction peut avoir lieu compte tenu des projets d'aménagement à l'étude sur ce secteur.

En effet, cet emplacement conviendrait notamment pour la réalisation d'un chemin affecté à la promenade autour du lac d'agrément.

Il demande à l'assemblée d'en préciser les conditions compte tenu de ce qui précède.

Le Conseil Municipal,

Où l'exposé de son Président et après en avoir délibéré,

CONSIDERANT que le terrain en cause présente un intérêt particulier pour la collectivité et que l'offre présentée est d'un prix raisonnable,

PROCEDE au vote :

| | |
|-------------|---------|
| Pour | 12 voix |
| Contre | 0 voix |
| Abstentions | 0 voix |

et à la majorité des membres présents et représentés,

- DECIDE la vente de la parcelle ci-dessous mentionnée à la commune de Laure-Minervois,

- AUTORISE le Maire à traiter sur le prix fixé et à signer les pièces concernant la vente de ces parcelles dans les conditions suivantes :

| | |
|---------------------------------------|---|
| Coordonnées du vendeur | <i>Mademoiselle Geneviève DAULY domiciliée 54, avenue Georges Clemenceau 11160 Rieux- Minervois</i> |
| Situation du bien | <i>Laure-Minervois</i> |
| Lieu-dit | <i>« Le Gourg de la Blanco »</i> |
| Références cadastrales de la parcelle | <i>Section A – n° : 0549</i> |
| Superficie totale | <i>0ha 50a 60ca</i> |
| Nature du sol | <i>Terrain non bâti en nature de terre</i> |
| Prix principal | <i>5000.00€ (cinq mille euros et 0 cts)</i> |

- PRECISE qu'une promesse de vente de la part du propriétaire actuel sera jointe à la présente délibération,

- VOTE la somme de 6600.00€ au titre de cette opération qui fera l'objet d'une dépense inscrite au budget à l'article 2111-025/M14 incluant l'enregistrement des frais d'acte à la charge de la commune,

- AUTORISE le Maire à signer toutes les pièces à intervenir dans le cadre de cette affaire.

(Ci-après le projet de compromis de vente)

COMMUNE DE LAURE-MINERVOIS
Hôtel de Ville
B.P 05
11800 LAURE-MINERVOIS

COMPROMIS DE VENTE IMMOBILIERE

Entre la commune de Laure-Minervois représentée par son maire en exercice, qui sera régulièrement autorisé à signer par délibération du conseil municipal ci-après dénommée « l'acquéreur »,

Et

Mademoiselle Geneviève DAULY demeurant 54, avenue Georges Clemenceau 11160 Rieux-Minervois, désignée ci-dessous par le terme « le vendeur »,

Il a été convenu ce qui suit :

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, les biens désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après « l'immeuble », sans aucune exception ni réserve.

Désignation

Un immeuble sis à Laure-Minervois

| | |
|---|-----------------------|
| Lieu-dit | Le Gourg de la Blanco |
| Références cadastrales de la parcelle | A 0549 |
| Superficie | 0ha 50a 60ca |
| Description des éléments et des dépendances de l'immeuble | Terrain non bâti |

Droit de propriété et effet relatif

Le vendeur s'engage à justifier de la propriété régulière du bien vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

Propriété et jouissance

En cas de réalisation de toutes les conditions suspensives ci-après, l'acquéreur aura la propriété du bien vendu à compter du jour de la régularisation des présentes par acte authentique.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, l'immeuble devant alors être libre de toute location ou occupation.

Conditions générales

La vente aura lieu sous les conditions générales ordinaires et de droit, notamment les suivantes :

- L'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera au jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le vendeur, pour quelque cause que ce soit, notamment sans garantie de la contenance indiquée,
- Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent ou pourront grever l'immeuble ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, ou administratives, sauf à lui de s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur.

A cet égard, le vendeur déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

- Il acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'immeuble ci-dessus désigné peut et pourra être assujéti, sans exception ni réserve.
- Il acquittera tous les frais, droits et honoraires des présentes et de l'acte authentique de réalisation et ses suites.

Prix

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de

5000€ (Cinq mille euros et zéro centimes)

soit une valeur calculée sur la base théorique par mètre carré de

0.99€

Ce prix sera payable comptant, le jour de la régularisation des présentes.

Conditions particulières

L'acquéreur s'engage à ne pas édifier de constructions ou d'équipements susceptibles de porter atteinte à l'environnement paysager.

Pour permettre à l'acquéreur d'assurer son obligation d'entretien du mur séparatif, le vendeur consentira un droit d'accès (pour d'échelle) en tant que de besoin.

Conditions suspensives

Comme conditions déterminantes des présentes, sans lesquelles l'acquéreur n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

Recours à une demande de prêt

L'acquéreur déclare que le prix de l'acquisition éventuelle sera payé, pour partie seulement, directement ou indirectement, par un prêt.

A ce titre, le présent acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du prêt qui en assume le financement.

Régularisation

Les présentes seront régularisées par acte authentique reçu par Maître Catherine LANTA, notaire à Rieux-Minervois, accompagné de Maître, notaire à (.....) représentant le vendeur, choisis d'un commun accord par les parties.

L'établissement de cet acte ne pourra avoir lieu que si l'acquéreur a déposé, en l'étude du notaire susnommé, son prix ou la fraction de son prix payable comptant et éventuellement justifié du ou des emprunts sollicités pour solder son prix d'acquisition et qu'il a, en outre, consigné, entre les mains du notaire, les frais de son acquisition.

Cet acte devra être régularisé au plus tard le.....(non précisé).....

Interdiction du vendeur

Pendant le temps qui précèdera l'acte authentique de la réalisation des présentes, le vendeur s'interdit :

- Toute aliénation totale ou partielle de l'immeuble vendu, ainsi que l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque,
- De faire exécuter tous changement, modifications ou autres travaux que ce soit susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des biens immobiliers dont il s'agit.

En cas de manquement à cette interdiction, l'acquéreur aura le droit, si bon lui semble, de renoncer à l'acquisition.

Election de domicile

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

Fait en un seul exemplaire original sur deux pages, par dérogation expresse à l'article 1325 du Code Civil, qui, du consentement des parties et dans un intérêt commun, restera en la garde et possession du notaire susnommé, chargé d'établir l'acte de vente, constitué tiers dépositaire jusqu'à la réalisation authentique des présentes.

Fait à Laure-Minervois le

| L'Acquéreur | Le Vendeur |
|--|--|
| <p style="text-align: center;">Le Maire,</p> <p style="text-align: center;">Jean LOUBAT.</p> | <p style="text-align: center;">Mlle Geneviève DAULY.</p> |

OBJET : LOCATION D'UN EMPLACEMENT A LA Sté ORANGE SUR LA PARCELLE COMMUNALE A305

Monsieur le Maire demande à l'assemblée de bien vouloir statuer sur la location d'un emplacement appartenant à la commune et situé en emprise sur la parcelle cadastrée A 305, lieu-dit «Les Bentoulades ».

Il indique que Monsieur Yves BERENGUER, directeur de l'Unité Pilotage Réseau Sud-est, agissant au nom de la société anonyme Orange France, domiciliée 1 avenue Nelson Mandela – 94745 Arcueil cedex, a sollicité la mise à disposition du dit terrain pour une surface d'environ 16m². Cette opération est destinée à accueillir des installations de télécommunications qui permettront d'améliorer la couverture de la téléphonie mobile sur le secteur du village.

Le Président précise que cette location pourrait être consentie moyennant un loyer de 4500.00€ annuels, payable à la perception de Peyriac-Minervois.

Il demande à ses collègues de bien vouloir se prononcer sur ce dossier.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Où l'exposé de son président et après en avoir délibéré,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986,

Considérant la disponibilité de cet emplacement mais aussi son éloignement avec des lieux habités,

PROCEDE au vote :

| | |
|-------------|---------|
| Pour | 12 voix |
| Contre | 0 voix |
| Abstentions | 0 voix |

et à la majorité des membres présents et représentés,

- APPROUVE la proposition de prise en location à compter de la signature de la convention par la société Orange France domiciliée 1 avenue Nelson Mandela – 94745 Arcueil cedex, de l'immeuble tel que décrit ci-dessus et situé en emprise à définir sur la parcelle cadastrée A 305 moyennant un loyer annuel de 4500.00€ (Quatre mille cinq cent euros 0 cts),

- FIXE le taux d'indexation du loyer à 2.00% par an (deux pour cent par an) pendant toute la durée de la convention,

- PRECISE que ce loyer reconductible tacitement par périodes successives de six années après une durée initiale de douze ans, fera l'objet d'un titre de recette préalable du montant net, toutes charges locatives incluses, indiqué ci-dessus.

- DIT que le règlement de cette somme fera l'objet de versements annuels auprès du receveur municipal,

- ADOPTE les autres clauses figurant au projet de convention ci-joint,

- AUTORISE le Maire à signer tout acte à intervenir et à prendre toute décision relative à l'application du contrat de bail.

BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Commune de LAURE MINERVOIS, domiciliée en mairie sis Avenue des Ecoles 11800 LAURE MINERVOIS, représentée par son Maire en exercice Mr Jean LOUBAT, dûment habilité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2011 dont copie annexée aux présentes.

ci-après dénommé « Le Bailleur »

D'UNE PART
ET

Orange France, Société Anonyme, au capital de 2. 096. 517. 960 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro B 428 706 097, dont le siège social est sis au 1, avenue Nelson Mandela – 94745 Arcueil cedex,

représentée par Monsieur Yves BERENGUER
en sa qualité de Directeur de l'Unité Pilotage Réseau Sud-Est
agissant au nom d'Orange France

ci-après dénommé « Le Preneur »

D'AUTRE PART.

Il est exposé et convenu ce qui suit.

Exposé

« Le Preneur », dans le cadre de son activité d'opérateur de communications électroniques, doit procéder pour l'exploitation de ces réseaux à l'implantation d'« Equipements Techniques ».

Dans ce contexte, les parties se sont rapprochées afin de signer un contrat de bail pour l'implantation d'« Equipements Techniques » sur l'immeuble dont « le Bailleur » déclare être :

- propriétaire
- sis Lieu dit LES BENTOUADES 11800 LAURE MINERVOIS / parcelle cadastrée section A numéro 305

Il est stipulé entre les parties que celles-ci agiront de bonne foi et avec une parfaite loyauté pendant la durée du présent bail et de ses renouvellements éventuels. Ainsi, « le Bailleur » observera un comportement impartial et équitable à l'égard du « Preneur ».

Le présent exposé fait partie intégrante du présent bail.

ARTICLE I – OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles « le Bailleur » loue au « Preneur », qui l'accepte, les emplacements techniques définis à l'article II afin de lui permettre l'implantation, la mise en service et l'exploitation des « Equipements Techniques ».

Par « Equipements Techniques », il convient d'entendre l'ensemble des matériels composant une station relais, à savoir notamment et selon la configuration des lieux, un ou des support(s) d'antennes, des antennes, des câbles et chemins de câbles, des armoires techniques, le tout relié aux réseaux électriques et de télécommunications.

ARTICLE II – EMBLEMES MIS A DISPOSITION PAR « LE BAILLEUR »

« Le Bailleur » s'engage à mettre à la disposition du « Preneur », au plus tard à la date de signature des présentes, les emplacements **d'une surface de 16 m²**, dont les plans figurent en Annexe II.

Ces emplacements sont destinés à mettre en place les « Equipements Techniques » du « Preneur » nécessaires à son activité d'exploitant de systèmes de radiocommunications avec les mobiles.

ARTICLE III – PROPRIETE

Les « Equipements Techniques » installés sont et demeurent la propriété du « Preneur ». En conséquence, ce dernier assumera toutes les charges, réparations et impositions afférentes aux dits « Equipements Techniques ».

ARTICLE IV – ETATS DES LIEUX

Lors de la mise à disposition effective des emplacements, un état des lieux, annexé aux présentes (Annexe IV), sera dressé contradictoirement par les parties (état des lieux d'entrée) et lors de la restitution effective des lieux loués (état des lieux de sortie).

ARTICLE V – CONDITIONS D'ACCES

Orange France, ainsi que toute personne mandatée par elle, auront libre accès au site, 24 heures sur 24, 7 jours sur 7, tant pour les besoins de l'installation de ses « Equipements Techniques », que pour ceux de leur maintenance et entretien.

« Le Bailleur » s'engage à informer dans les plus brefs délais « le Preneur » de toutes les modifications des conditions d'accès au site et à remettre au « Preneur » tous les nouveaux moyens d'accès.

ARTICLE VI – AUTORISATIONS

« Le Preneur » fait son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives et réglementaires nécessaires.

A cet effet, « le Bailleur » s'engage à fournir au « Preneur », dans un délai de quinze (15) jours à compter de la demande de ce dernier, tout document écrit qui serait nécessaire au dépôt des demandes d'autorisation ci-dessus mentionnées.

En cas de refus ou de retrait des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'implantation et l'exploitation des « Equipements Techniques » visés par les présentes, « le Preneur » pourra soulever la résolution¹ de plein droit du présent bail en le notifiant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE VII – TRAVAUX D'AMENAGEMENT, ENTRETIEN, REPARATION DES LIEUX LOUES

VII. 1 – Travaux d'aménagement dans les lieux loués

« Le Bailleur » accepte que « le Preneur » réalise à ses frais exclusifs, dans les lieux loués, les travaux d'aménagement nécessaires à l'activité d'opérateur de téléphonie mobile et les travaux éventuels de modification sur les surfaces louées nécessaires à la réalisation desdits travaux d'aménagement.

A la demande du « Bailleur », « le Preneur » s'engage à lui remettre un descriptif technique desdits travaux d'aménagement.

« Le Preneur » devra procéder ou faire procéder à l'installation de ses « Equipements Techniques » en respectant strictement les normes techniques et les règles de l'art.

VII. 2 – Entretien des emplacements loués

« Le Preneur » s'engage à maintenir les emplacements loués en bon état d'entretien locatif pendant la durée de leur occupation.

« Le Bailleur » s'engage quant à lui à assurer au « Preneur » une jouissance paisible des emplacements loués, à le garantir des vices cachés et à effectuer, à sa charge, les réparations autres que locatives se rapportant aux emplacements loués.

VII. 3 – Entretien des Equipements Techniques

« Le Preneur » devra entretenir ses « Equipements Techniques » dans les règles de l'art, à ses frais et sous sa seule responsabilité, de manière à ce qu'aucun trouble de jouissance ne soit apporté à l'immeuble ou à ses occupants.

De la même façon, « le Bailleur » s'engage à entretenir ses propres installations éventuelles de manière telle qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement des « Equipements Techniques » du « Preneur » ou lui créer un quelconque trouble de jouissance.

VII. 4 – Raccordement en énergie

« Le Preneur » souscrira en son nom l'abonnement nécessaire au fonctionnement de ses « Equipements Techniques ».

VII. 5 – Modifications / extension des Equipements Techniques

Les « Equipements Techniques » implantés pourront faire l'objet de toutes modifications et / ou extensions que « le Preneur » jugera utiles, dès lors que celles-ci ne modifieront pas les surfaces louées par le présent bail.

Il est expressément convenu entre les parties que toute modification et / ou extension modifiant les surfaces louées seront soumises au « Bailleur » pour accord. Elles seront effectuées aux frais du « Preneur ».

Cependant, « le Bailleur » s'engage d'ores et déjà à faire ses meilleurs efforts pour mettre à disposition du « Preneur » de nouveaux emplacements si ces modifications et / ou extensions le nécessitaient.

VII. 6 – Réparations

En cas de travaux indispensables, touchant l'un ou plusieurs des emplacements loués, qui ne pourraient être différés à l'expiration du présent bail et qui seraient nécessaires au bon entretien ou à la réparation de l'immeuble, conduisant à la suspension temporaire du fonctionnement des « Equipements Techniques » mis en place par « le Preneur », « le Bailleur » devra en avvertir ce dernier par lettre recommandée avec accusé de réception, six (6) mois avant le début des travaux.

« Le Bailleur » s'engage, dès à présent, à faire tout son possible pour trouver une solution de substitution pendant la durée d'indisponibilité, afin de permettre au « Preneur » de transférer et de continuer d'exploiter ses « Equipements Techniques » dans des conditions techniques similaires à celles des présentes.

Si aucune solution satisfaisante n'est trouvée, « le Preneur » pourra, sans préavis, résilier le présent bail par simple lettre recommandée avec accusé de réception, cette résiliation n'ouvrant au « Bailleur » aucun droit à indemnisation.

Le loyer visé à l'article XV sera, soit diminué du montant correspondant à la période d'indisponibilité, soit, en cas de résiliation du bail, calculé au prorata temporis.

Néanmoins, et dans l'hypothèse où « le Bailleur » aurait consenti à des tiers cohabitants le droit d'occuper des emplacements sur son immeuble, « le Bailleur » s'engage à faire ses meilleurs efforts pour la recherche impartiale d'une solution équitable entre les cohabitants avec lesquels il a, ou aura, contracté.

ARTICLE VIII – RETRAIT DES EQUIPEMENTS TECHNIQUES

A l'échéance du terme du présent bail, pour quelque cause que ce soit, « le Preneur » reprendra les « Equipements Techniques » qu'il aura installés dans l'immeuble objet du bail.

« Le Preneur » s'engage à restituer les lieux en bon état d'entretien locatif compte tenu d'un usage et d'un entretien normal.

ARTICLE IX – COMPATIBILITE RADIOELECTRIQUE

« Le Bailleur » ne pourra créer ou laisser créer de Nouveaux Equipements susceptibles de nuire aux « Equipements Techniques » déjà en place.

« Le Bailleur » s'engage, avant d'installer ou d'autoriser l'installation de « Nouveaux Equipements », à ce que soient réalisées, à sa charge ou à la charge financière du demandeur, les études de compatibilité nécessaires avec les « Equipements Techniques » déjà en place.

Dans l'hypothèse où il s'avèrerait que les « Nouveaux Equipements » envisagés nuiraient aux « Equipements Techniques » en place, « le Bailleur » s'engage à ce que soit réalisée, à la charge financière du demandeur, la mise en compatibilité des « Nouveaux Equipements » avec ceux existants.

Si cette mise en compatibilité s'avère impossible à obtenir, les « Nouveaux Equipements » projetés ne pourront être installés.

« Le Bailleur » s'engage à faire figurer des clauses similaires à cet article dans les contrats le liant au demandeur.

ARTICLE X – OBLIGATIONS DES PARTIES

Le présent bail est soumis aux dispositions du Code Civil.

X. 1 – Cession – Sous-location

« Le Bailleur » autorise expressément « le Preneur » à sous-louer les lieux loués dans les mêmes droits et conditions qu'aux présentes. « Le Bailleur » autorise d'ores et déjà la cession du présent bail. La cession de bail sera passée avec les mêmes droits et obligations que ceux définis aux présentes. Dans cette hypothèse, « le Bailleur » sera avisé par lettre recommandée avec accusé de réception. Les parties pourront changer leur raison sociale sans que les droits et obligations du présent bail soient modifiés.

X. 2 – Opposabilité au futur acquéreur

Le présent bail est opposable aux acquéreurs éventuels de l'immeuble. Ainsi, « Le Bailleur » devra en rappeler l'existence à tout acquéreur.

X. 3 – Environnement législatif et réglementaire

Pendant toute la durée du bail, « le Preneur » s'assurera que le fonctionnement de ses « Equipements Techniques » est toujours conforme à la réglementation applicable, notamment en matière d'hygiène et de sécurité et, spécialement aux dispositions du décret n°2002-775 du 3 mai 2002 pris en application du 12° de l'article L32 du Code des Postes et Communications Electroniques et relatif aux valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis par les équipements utilisés dans les réseaux de télécommunication ou par les installations radioélectriques.

Pour plus de précisions, « le Bailleur » se reportera à l'annexe « » «Les antenne-relais et la santé» où il trouvera des informations utiles sur la réglementation en vigueur, les connaissances scientifiques, le « Guide des relations entre opérateurs et communes » élaboré entre l'Association des Maires de France (AMF) et l'Association Française des Opérateurs Mobiles (AFOM).

En cas d'évolution de ladite réglementation et d'impossibilité pour « le Preneur » de s'y conformer dans les délais légaux, celui-ci suspendra les émissions des « Equipements Techniques » concernés jusqu'à leur mise en conformité ou pourra résilier de plein droit les présentes, par lettre recommandée avec accusé de réception, sans préavis ni indemnité.

« Le Bailleur » accepte que « le Preneur » réalise à ses frais les balisages relatifs au périmètre de sécurité sur le site objet des présentes et l'affichage requis en la matière par la réglementation en vigueur, dont « le Bailleur » reconnaît, par ailleurs, être parfaitement informé et qu'il s'engage, en outre, à respecter.

De même, « le Bailleur » s'engage à informer toute personne mandatée par lui-même de ladite réglementation, ainsi que des balisages et consignes de sécurité affichées par « le Preneur ». Par ailleurs, « le Bailleur » s'engage à informer, préalablement et par écrit dans le délai de 15 jours minimum, « le Preneur » de toute intervention prévue dans le périmètre de sécurité de ses « Equipements Techniques » afin que « le Preneur » puisse prendre toute mesure utile s'il y a lieu.

X. 4 – Exposition à l'amiante

« Le Bailleur » déclare et garantit que les « Equipements Techniques » du « Preneur » sont situés dans un immeuble qui n'est pas soumis à la réglementation applicable en matière de protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et notamment les dispositions des articles R. 1334-14 à R. 1334-22 du Code de la Santé Publique.

ARTICLE XI : RESPONSABILITES

XI. 1 – Entre les parties

Chaque partie au présent bail supportera la charge des dommages corporels et matériels qui lui sont directement imputables et susceptibles d'être causés à l'autre partie.

A ce titre, « le Preneur » répondra desdits dommages dans la mesure où ceux-ci trouvent directement et exclusivement leur source dans ses « Equipements Techniques », objets du présent bail.

Il est expressément convenu, le cas de malveillance excepté, que chaque co-contractant et ses assureurs renoncent à tout recours à l'encontre de l'autre ainsi que des assureurs² de ce dernier pour tout dommage et/ou préjudice indirect et/ou immatériel.

XI. 2 – A l'égard des tiers

Chaque partie supportera les conséquences pécuniaires de sa responsabilité propre du fait des dommages et préjudices causés aux tiers dans le cadre ou l'occasion du présent bail.

ARTICLE XII – ASSURANCES

Chaque partie fera son affaire personnelle de la souscription de toute police d'assurance qu'elle estimera nécessaire pour couvrir les responsabilités visées ci-avant et s'engage à informer ses assureurs des renonciations à recours consenties dans le cadre du présent bail.

ARTICLE XIII – DUREE

Le présent bail est consenti pour **une durée de 12 (douze) ans**, qui prendra effet à compter de la date de signature des présentes. Il sera renouvelé de plein droit par périodes de 6 (six) ans, sauf dénonciation par l'une des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, 24 (vingt-quatre) mois avant la date d'expiration de la période en cours.

Cette dénonciation ne pourra donner lieu à une quelconque indemnité.

ARTICLE XIV – RESILIATION

En cas de retrait ou de non renouvellement des autorisations accordées au « Preneur » pour l'exploitation de systèmes de radiocommunications avec les mobiles, ainsi qu'en cas de force majeure rendant impossible l'exercice de l'activité du « Preneur », le présent bail perdra tout objet. Dans ce cas, « le Preneur » se réserve la possibilité de résilier de plein droit le bail à tout moment, à charge pour lui de prévenir « le Bailleur » par lettre recommandée avec accusé de réception.

Outre le cas mentionné à l'article VII. 6, « le Preneur » pourra, pour toute raison technique impérative, résilier à tout moment le présent bail, moyennant un préavis de six (6) mois, adressé au « Bailleur » par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-exécution, par l'une des parties, de ses obligations au présent bail, l'autre partie pourra, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet pendant un (1) mois à compter de sa présentation, résilier de plein droit le présent bail par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de résiliation pour les motifs visés au présent article, « le Preneur » ne sera redevable que du loyer en cours, sans autre indemnisation.

ARTICLE XV – LOYER

Le présent bail est accepté moyennant un loyer annuel de **4500 euros (quatre mille cinq cents euros nets), toutes charges incluses.**

XV-1. Pour la période prenant effet à la date de signature des présentes et jusqu'à l'ouverture du chantier de construction du site et pose des « équipements techniques » (hors travaux de mise en sécurité et signalétique sur les emplacements loués), **le montant du loyer sera de 900 Euros nets (neuf cent euros), toutes charges et taxes incluses.**

De convention expresse entre les parties, le loyer sera augmenté annuellement de 2 %. Cette révision interviendra de plein droit à la date anniversaire de la signature du bail, sur la base du loyer de l'année précédente pour la présente période.

XV-2 Pour la période prenant effet à la date du 1^{er} jour civil du mois suivant le début du chantier de construction du site et pose des « équipements techniques » (installation des baies radios, des supports d'antennes et des antennes...), **le montant du loyer est fixé à la somme de 4500.Euros nets (quatre mille cinq mille euros), toutes charges et taxes incluses.**

Ce loyer sera augmenté annuellement de 2 % à compter de l'année suivant celle de l'ouverture de chantier. Cette révision interviendra de plein droit à la date anniversaire de la signature du bail, sur la base du loyer de l'année précédente pour la présente période.

A l'ouverture de chantier de construction du site et pose des « équipements techniques », le Preneur informera le Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception. Une première facture sera établie au prorata temporis, compte tenu du loyer déjà versé au titre de la période en cours et jusqu'à la date anniversaire du présent bail. Par la suite le loyer sera payable à chaque date anniversaire du présent bail.

Dans l'hypothèse où l'ouverture de chantier ne serait pas intervenue dans un délai fixé de trois (3) ans à compter de la signature des présentes, au delà de cette période les dispositions de l'article XV-2 s'appliqueront de plein droit pour toute la durée du bail restant à courir, renouvellements inclus.

Il est payable à terme à échoir à chaque date anniversaire du présent bail.

« Le Bailleur » certifie au « Preneur » ne pas être assujéti à la TVA à la date de signature du présent bail et s'engage à informer « le Preneur » de toute modification y afférent par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les factures porteront les références suivantes : **LAURE MINERVOIS 24464 K1**

ARTICLE XVI – MANDAT DU « BAILLEUR »

Il a été convenu entre les parties, que « le Bailleur » mandate « le Preneur », qui l'accepte, à établir en son nom propre et pour son compte une facture, en double exemplaires originaux, dont un pour « le Bailleur » et un pour « le Preneur », portant mention du montant du loyer qui lui est dû au titre du présent bail. Seul « le Preneur » est habilité à émettre une facture au titre des loyers.

ARTICLE XVII – FACTURES EMISES AU NOM ET POUR LE COMPTE DU « BAILLEUR »

Les factures, émises au nom et pour le compte du « Bailleur » par « le Preneur », sont payables par virement à 60 jours à compter de la date d'échéance convenue entre les parties.

Pour le paiement de la première échéance, un délai supplémentaire de 30 jours est nécessaire au « Preneur » afin que le référencement du « Bailleur » puisse être effectué par les services financiers du « Preneur » sous réserves que « le Bailleur » transmette, au plus tard le jour de la signature du présent bail, les pièces nécessaires au paiement du loyer (voir liste en Annexe I), celui-ci est payable à la date d'échéance convenue entre les parties.

« Le Bailleur » dispose d'un délai de trente (30) jours, à compter de l'émission de la facture pour émettre des réserves par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'erreur ou d'omission du « Preneur », celui-ci établira une « facture rectificative » qu'il adressera au « Bailleur ».

Adresse des parties :

OrangeFrance Unité de Pilotage Réseau Sud-Est
Gestion Immobilière
BUROPARC BtH 18/24 Rue Jacques Réattu
13009 MARSEILLE

Bailleur : Commune de LAURE MINERVOIS

ARTICLE XVIII – CONFIDENTIALITE

Chacune des parties s'engage à tenir strictement confidentielles toutes les informations concernant l'autre Partie auxquelles elle pourrait avoir accès dans le cadre du présent bail, quel que soit le mode de communication des dites informations.

Sauf autorisation préalable et écrite du « Preneur », « le Bailleur » s'interdit notamment d'utiliser ou de divulguer, directement ou indirectement, pour son propre bénéfice ou non, à quelque tiers que ce soit, les informations qui lui seront transmises par « le Preneur » ou ses filiales, ou par les préposés de celles-ci à l'occasion de la négociation, de la conclusion, de l'exécution et/ou de la cessation des présentes.

« Le Bailleur » se porte garant de la bonne exécution de la présente obligation de confidentialité par ses dirigeants, ses représentants, ses salariés, ses sous-traitants et, plus généralement, ses collaborateurs et ses préposés quels qu'ils soient.

« Le Bailleur » s'engage à respecter la présente obligation de confidentialité pendant un délai de cinq (5) ans à compter de la résiliation ou de la cessation du présent bail, quel qu'en soit le motif.

Sont considérés comme confidentiels par nature tous documents, toutes informations ou données, quel qu'en soit le support qu'elles ont échangé au préalable de la conclusion ou à l'occasion de l'exécution du présent bail.

A l'expiration du présent bail, pour quelque cause que ce soit, les Parties s'engagent à se restituer ou à détruire les informations qu'elles se seront communiquées.

ARTICLE XIX - PROCEDURE

Toutes les contestations qui pourront s'élever entre les Parties au sujet de l'application ou de l'interprétation du présent bail feront, au préalable, l'objet d'une tentative d'accord amiable.

En cas d'échec de celui-ci dans un délai de trois (3) mois, tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail pourra être porté devant le Tribunal territorialement compétent dans lequel est situé l'immeuble objet du présent bail.

ARTICLE XX – NULLITE RELATIVE

Si l'une ou plusieurs stipulations du présent bail sont tenues pour non valables ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres stipulations garderont toute leur fin et leur portée.

ARTICLE XXI – ENREGISTREMENT

Le présent bail fera l'objet d'une présentation volontaire à l'enregistrement expressément accepté par les parties.

Cette formalité sera effectuée par le Preneur, à ses frais exclusifs.

ARTICLE XXII – INFORMATION

Conformément à l'article L.121-25 du Code de la Consommation « le Bailleur » dispose d'un délai de sept (7) jours pour renoncer à la présente convention.

A cet effet, un formulaire précisant les dispositions spécifiques concernant l'annulation de commande avec bordereau de rétractation, est joint en Annexe V du présent bail.

ARTICLE XXIII – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

« Le Bailleur » : Commune de LAURE MINERVOIS

.....

« le Preneur » : Monsieur le Directeur d'Orange France en ses bureaux.

.....

Toute modification des présentes devra faire l'objet d'un avenant signé.

Fait à LAURE MINERVOIS le
En 2 Exemplaires originaux, dont 1 pour « le Bailleur » et un pour « le Preneur »

Pour « le Bailleur »

Pour « le Preneur »

Mr le maire
Mr Jean LOUBAT

BERENGUER Yves
Directeur de l'UPR Sud-Est



**OBJET : LOCATION D'UN LOCAL APPARTENANT A LA CAISSE LOCALE D'ASSURANCE
GROUPAMA SUD (D6132/DM1-11)**

Monsieur le Maire demande à l'assemblée de bien vouloir émettre son avis sur la prise en location d'un local vacant appartenant à la caisse locale d'assurance Groupama et situé avenue du Ravelin à Laure-Minervois.

Il comporte, notamment, un hall et 2 pièces à usage de bureau édifiés sur un terrain de 477m². La commune pourrait y développer, ainsi, ses activités culturelles au profit de la population du territoire. Le président indique que ce bail pourrait être sollicité à compter du 1^{er} septembre 2011 et précise que cette location est proposée moyennant un loyer principal de 1.00€ annuel auquel s'ajoutent les frais d'assurance et d'impôts fonciers normalement à la charge du propriétaire. Ce loyer serait payable trimestriellement.

Il demande à ses collègues de bien vouloir se prononcer sur ce dossier.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Où l'exposé de son président et après en avoir délibéré,
Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs,

PROCEDE au vote :

| | |
|-------------|---------|
| Pour | 12 voix |
| Contre | 0 voix |
| Abstentions | 0 voix |

et à la majorité des membres présents et représentés,

- APPROUVE la prise en location par la commune de l'immeuble tel que décrit ci-dessus et cadastré B2236 moyennant un loyer annuel comportant un montant principal fixé à un euro ainsi que les frais incombant au propriétaire en matière de cotisation d'assurance des murs et de contribution relative aux impôts fonciers affectant ce bien,

- DIT que le présent contrat de location est accepté pour une durée de vingt années renouvelable par tacite reconduction à partir du 1^{er} septembre 2011 et que le règlement du loyer fera l'objet de versements trimestriels par prélèvements sur les crédits prévus à l'article 6132 du budget, sur présentation d'une quittance par le propriétaire,

- PRECISE que la commune, en tant que locataire, s'engage expressément :

- 1- à prendre en charge l'ensemble des charges de rénovation ou de travaux d'aménagement de l'immeuble loué
- 2- à assurer la protection et l'entretien du bâtiment ainsi que de ses abords

- INDIQUE par ailleurs que la commune s'assurera que l'utilisation de ce local puisse bénéficier aux populations des villages du ressort de la caisse locale dans le cadre d'activités sociales, culturelles ou touristiques à l'exclusion de toute activité mercantile.

- PREND ACTE que le propriétaire consent un bail à long terme avec un loyer symbolique pour permettre au locataire d'assumer la totalité des charges inhérentes au bâtiment et à ses abords.

- AUTORISE le Maire à signer tout acte à intervenir et, en particulier, la convention ci-jointe,

CONTRAT DE LOCATION

LOCAUX VACANTS

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée
Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antérieurement conclue.

Le présent contrat de location est composé

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

*ENTRE LES SOUSSIGNÉS, CI-APRÈS DÉNOMMÉS « LE BAILLEUR » et « LE LOCATAIRE »,
IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT:*

1. - CONDITIONS PARTICULIÈRES

1.1. - BAILLEUR

(personne physique ou société civile de famille ou indivision : nom et domicile - personne morale : dénomination et siège social)

CAISSE LOCALE D'ASSURANCE GROUPAMA SUD

Avenue du Ravelin 11800 LAURE-MINERVOIS (11800)

représentée par Monsieur Jean-Luc BOYER, agissant aux présentes en qualité de Président, dûment habilité aux fins de signature des présentes par délibération du Conseil d'Administration en date du.....,

1.2. - LOCATAIRE

COMMUNE DE LAURE MINERVOIS,

sise Avenue des Ecoles à LAURE MINERVOIS (11800),

représentée par Monsieur Jean LOUBAT, agissant aux présentes en qualité de Maire, dûment habilité aux fins de signature des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2011,

1.3. - LOCAUX LOUÉS

- Situation : immeuble sis à

Avenue du "Ravelin" 11800 Laure Minervois - parcelle cadastrée en section B sous le numéro 2236

bâtiment : unique étage : néant porte 1

- **Désignation** des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués :

Local commercial en R.d.C. édifié sur un terrain de 477m² comprenant 1 hall, 2 pièces à usage de bureau, un local technique et 1 WC-toilettes

formant le lot n° // et représentant // tantièmes généraux de l'immeuble.

- **Équipements** à usage commun (1)

chauffage collectif : fioul - gaz - charbon - électricité

aire(s) de stationnement - voie(s) de circulation privée - aire(s) de jeu - espaces verts

ascenseur - interphone - porte à code - antenne - autre

- Locaux accessoires : (1)

garage lot n° tantièmes généraux parking lot n° tantièmes généraux

cave lot n° tantièmes généraux grenier lot n° tantièmes généraux

- **destination des locaux**

Usage exclusif d'habitation principale - Usage mixte professionnel et habitation principale

Profession :

Administration locale - gestion d'un espace social dédié aux activités culturelles et de promotion du territoire

1.4. - DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

(voir paragraphe 2, CONDITIONS GÉNÉRALES - durée du bail)

1.4.1 - Durée: 20 ans renouvelable par tacite reconduction

Date d'effet du bail 01 septembre 2011 Date d'échéance du bail 31 août 2031.

1.4.2 - Durée abrégée par dérogation

Date d'effet du bail // Date d'échéance du bail //

Motif de la dérogation

1.5. - LOYER- RÉVISION

1.5.1. - Montant du loyer annuel :.....4.....~€ (*)

payable (°):

par mois par trimestre d'avance le premier jour du terme à terme échu le dernier jour du terme

1.5.2 - Révision

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le : 1er septembre

La dernière valeur moyenne connue à ce jour est celle du deuxième trimestre 2010 , valeur : 1.....

1.6. • CHARGES ET TAXES

En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement à ce jour à la somme de : €. Ce montant sera modifié en fonction des charges déterminées chaque année.

1.7. - DÉPÔT DE GARANTIE

Le locataire a versé, à titre de dépôt de garantie, au bailleur la somme de :€

1.8. - INFORMATIONS PARTICULIÈRES

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L 147-5 du Code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone (2)

1.11. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Néant Voir page 3 bis

- le locataire s'engage expressément:

- 1- à prendre en charge l'ensemble des charges de rénovation ou de travaux d'aménagement de l'immeuble loué
- 2- à assurer la protection et l'entretien du bâtiment ainsi que de ses abords

- le locataire s'assurera que l'utilisation de ce local puisse bénéficier aux populations des villages du ressort de la caisse locale dans le cadre d'activités sociales, culturelles ou touristiques à l'exclusion de toute activité mercantile.

(*):

- le propriétaire consent un bail à long terme avec un loyer symbolique pour permettre au locataire d'assumer la totalité des charges inhérentes au bâtiment et à ses abords.

- le locataire accepte, notamment, de pendre à sa charge les frais incombant au propriétaire en matière de cotisation d'assurance des murs et de contribution relative aux impôts fonciers affectant ce bien.

PARAPHES

(1) Rayer les mentions inutiles ou cocher la case correspondante. (2) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.

CONTRAT DE LOCATION

LOCAUX VACANTS

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée

2. - CONDITIONS GÉNÉRALES

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du BAILLEUR. Le BAILLEUR donne en location conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et à celles des textes subséquents au LOCATAIRE qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour. Le locataire reconnaît qu'à défaut d'avoir fait connaître au bailleur l'existence de son conjoint ou son partenaire, les notifications et significations seront, de plein droit, opposables à ce dernier.

2.1. - DURÉE DU BAIL

2.1.1. - Le présent contrat de location est consenti et accepté pour la durée définie aux conditions particulières. 2.1.2. - En cas de dérogation à la durée de location prévue par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, il est rappelé qu'aux termes de l'article 11 - si l'événement invoqué par le BAILLEUR se réalise, le BAILLEUR confirmera cette réalisation par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire adressé au LOCATAIRE deux mois avant le terme du bail. - si la réalisation de l'événement invoqué par le BAILLEUR est différée, le BAILLEUR pourra proposer au LOCATAIRE de reporter le terme prévu sous les délais et formes prévus par la loi ; - et si l'événement invoqué par le BAILLEUR ne se produit pas ou n'est pas confirmé, la durée de la présente location sera réputée être de trois ans à compter de la date d'effet stipulée aux conditions particulières.

2.2. - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS - OCCUPATION

Le LOCATAIRE s'interdit expressément

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé aux conditions particulières, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'Administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins ;
- de faire occuper les locaux loués, de façon permanente par des personnes autres que son conjoint, son partenaire avec lequel il est pacsé, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou personnes à charge vivant habituellement à son foyer et les employés de maison à son service ;
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objets des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du BAILLEUR ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

2.3. - OBLIGATIONS DES PARTIES

La présente location est consentie et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, à savoir :

- 2.3.1. - Le LOCATAIRE devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état sans qu'il puisse être mis à sa charge des obligations supérieures à celles prévues par la loi de 1989.
- 2.3.2. - Le LOCATAIRE devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils, des cabinets d'aisance, y compris les réservoirs de chasse sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau excessive pour l'ensemble des locaux, le LOCATAIRE s'engage à payer, le cas échéant, sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourrait être conclu à cet effet par le BAILLEUR avec une entreprise spécialisée. Le LOCATAIRE devra également faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. A défaut le BAILLEUR pourra y faire procéder lui-même aux frais du LOCATAIRE après mise en demeure préalable, sauf cas d'urgence. Le LOCATAIRE devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.
- L'entretien incombant au LOCATAIRE, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR.
- 2.3.3. - Le LOCATAIRE ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR. Ces travaux devront être exécutés par des entrepreneurs sous la direction d'un architecte. Leur coût ainsi que les honoraires de l'architecte resteront à la charge du LOCATAIRE. A défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra exiger du LOCATAIRE, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- 2.3.4 - Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR en fin de contrat sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Si ces embellissements, aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, le LOCATAIRE devra remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine.

2.3.5. - Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité de l'immeuble, ou le respect des dispositions législatives ou réglementaires. Sauf urgence ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en ait été averti. Le locataire devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes et privatives de l'immeuble, ou qui seraient rendues obligatoires en fonction des dispositions légales ou réglementaires, le tout sans préjudice des dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil.

2.3.6. - En cas de mise en vente ou relocation, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtés avec le BAILLEUR. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures ; il en sera de même en cas de cessation de location pendant les trois mois qui précéderont celle-ci.

2.3.7. - Le LOCATAIRE est tenu :

- d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Il devra justifier de cette assurance au BAILLEUR lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et EN JUSTIFIER au BAILLEUR chaque année. La justification de cette assurance résulte de la remise au BAILLEUR d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. La présente clause constitue une demande expresse du BAILLEUR qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le LOCATAIRE devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité. A défaut, le présent bail sera de plein droit résilié un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le LOCATAIRE répondra des dégradations ou pertes survenant 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 du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

2.3.8. - Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

Le LOCATAIRE ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le LOCATAIRE devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au BAILLEUR en cas d'accident résultant pour quiconque, de l'usage de ces appareils et en cas d'accidents causés à des tiers et autres locataires ou occupants du fait de cet usage. Il devrait garantir le BAILLEUR contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait, en outre, tenu d'indemniser le BAILLEUR pour les dégradations qui pourraient être causées, de ce fait, à l'immeuble.

2.3.9. - Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Le LOCATAIRE ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués, des animaux de première catégorie, en application de la loi n°99-5 du 6 janvier 1999.

Le LOCATAIRE informera le BAILLEUR ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge. Conformément à l'article 2 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, le LOCATAIRE est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le BAILLEUR pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Le LOCATAIRE ne pourra déposer dans les cours, entrées couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

2.3.10. - S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état, la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR.

2.3.11. - La vitrification des parquets ou les revêtements de sols devront être convenablement entretenus. Le LOCATAIRE devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage des talons dits « aiguille » ou autrement. Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation intervenus pendant la durée des relations contractuelles entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du LOCATAIRE.

2.3.12. - Le LOCATAIRE devra satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène qui relèvent de ses obligations et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation, d'enlèvement des ordures ménagères et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le LOCATAIRE devra, avant de vider les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes, toutes sommes dont il serait redevable, notamment sa consommation d'eau.

2.3.13. - Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le LOCATAIRE devra le signaler au BAILLEUR ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

2.3.14. - Le BAILLEUR ne s'engage pas à assurer - ou faire assurer - la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.

2.3.15. - En conséquence, le vol, les détériorations dans les locaux loués ou dans les parties communes ne sont garantis par le BAILLEUR sauf si sa faute est démontrée.

2.3.16. - Le BAILLEUR pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le LOCATAIRE ne pourra rendre le BAILLEUR responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le LOCATAIRE, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat, en conséquence, sa signature ne saurait engager le BAILLEUR.

2.3.17. - Afin de respecter l'harmonie de l'immeuble et/ou les prescriptions du règlement intérieur toutes les plaques apposées devront être conformes au modèle imposé par le BAILLEUR et le LOCATAIRE en supportera les frais.

2.3.18. - S'il existe un réseau collectif de télévision, le LOCATAIRE pourra s'y raccorder à ses frais. Toute installation d'antenne extérieure individuelle sera soumise à l'autorisation du BAILLEUR. Elle devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires et, plus particulièrement, à la loi du 2.07.1966 et ses décrets d'application ainsi qu'au règlement de l'immeuble.

2.3.19. - S'il existe un règlement de copropriété et un règlement intérieur de l'immeuble, le locataire et sa famille devront s'y conformer. Le BAILLEUR communique au LOCATAIRE les extraits du règlement de copropriété et du règlement intérieur concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble.

2.3.20. - En fin de location et avant la restitution des clés, le LOCATAIRE devra toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté. Les clés devront être restituées en totalité au BAILLEUR ou à son mandataire. Le LOCATAIRE indiquera au BAILLEUR sa nouvelle adresse.

2.3.21. - De son côté le BAILLEUR est obligé: - de délivrer au LOCATAIRE les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ; - d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une convention sur travaux ; - d'entretenir les locaux loués en l'état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et d'y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués ; - de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

2.4. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable par termes tels qu'ils sont indiqués aux conditions particulières, au domicile du BAILLEUR par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique. La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement. Le loyer étant stipulé PORTABLE, le LOCATAIRE s'engage à régler au BAILLEUR, en même temps que le loyer, les frais d'envoi de la quittance émise, à moins qu'il ne vienne la retirer.

2.5. - RÉVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail ou à la date stipulée aux conditions particulières, en fonction de la variation de la moyenne sur 4 trimestres de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice, ou du taux d'évolution qui lui serait substitué. L'indice de référence servant à cette révision est précisé aux conditions particulières.

2.6. - DÉPÔT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE a versé, à titre de dépôt de garantie, au BAILLEUR ou à son mandataire, la somme indiquée aux conditions particulières, non supérieure à celle prévue par la loi.

Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans le délai de DEUX MOIS de la remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont le LOCATAIRE pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR conservera une provision pour le couvrir des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de la copropriété. Les derniers loyers et accessoires ne peuvent, en aucun cas, s'imputer sur le dépôt de garantie.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation, du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en ses lieux et place.

2.7. - ÉTAT DES LIEUX

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

2.8. - CHARGES

2.8.1. - En même temps et de la même façon que le loyer, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter par provision les charges, prestations et taxes récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition.

2.8.2. - Les charges locatives feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le BAILLEUR en communique au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du LOCATAIRE, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire à ses jours et heures de réception.

2.8.3. - Le LOCATAIRE acquittera les frais d'abonnement, de branchement et d'entretien des appareils individuels de consommation.

2.9. - RENOUELEMENT

A l'expiration du bail, le BAILLEUR pourra mettre en oeuvre la procédure de renouvellement conformément à la loi. A défaut le bail se renouvellera par tacite reconduction.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

2.10. - RÉSILIATION - CONGÉ

2.10.1. - PAR LE LOCATAIRE

2.10.1.1. - Préavis - Délai

- avec préavis de TROIS MOIS à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le présent bail sans motif;
- avec préavis d'UN MOIS, à tout moment, le locataire peut résilier le bail, à condition de justifier du motif invoqué;
- en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou d'obtention d'un premier emploi ;
- s'il est âgé de plus de soixante ans et si son état de santé justifie un changement de domicile ;
- s'il est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.
- si le congé a été notifié ou signifié par le LOCATAIRE, celui-ci est tenu au paiement des loyers et charges de la location pendant toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis par le bailleur ou avec son accord par un autre locataire.

2.10.1.2. - Forme

La résiliation par le LOCATAIRE en cours de bail doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifiée par acte d'huissier.

2.10.2. - PAR LE BAILLEUR

2.10.2.1 - Résiliation volontaire

a) Préavis - Délai

Il pourra être mis fin au présent bail à son terme sous réserve d'un préavis de 6 mois.

b) Motif

Le motif du congé par le BAILLEUR doit être fondé

- sur la reprise du logement (nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire, son partenaire avec lequel il est lié par un PACS) ;
- en vue de la vente du logement (prix, conditions de la vente). Le congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis ; - sur un motif légitime et sérieux.

Si le congé a été notifié ou signifié par le BAILLEUR, le LOCATAIRE n'est tenu au paiement des loyers et charges de la location que pour le temps où il a effectivement occupé les locaux loués.

c) Forme

Il pourra être mis fin au présent bail, à son terme

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- ou par notification par acte d'huissier.

2.10.2.2. - Résiliation judiciaire

Le BAILLEUR peut demander judiciairement la résiliation du bail pour toutes infractions aux clauses des présentes ou par application des clauses résolutoires.

2.10.3 - De plein droit

Le présent bail sera résilié de plein droit par abandon du domicile du LOCATAIRE ou son décès, à défaut de se poursuivre ou de se transférer dans les conditions définies sous le titre « ABANDON DE DOMICILE - DÉCÈS DU LOCATAIRE » ;

2.10.4 - Computation des délais

Dans tous les cas le délai commence à courir à compter du jour de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou la signification de l'acte par huissier.

2.10.5 - Expiration du délai de préavis

A l'expiration du délai de préavis applicable au congé, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

2.11. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, si bon semble au bailleur

- deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;

- un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article 32 de la loi du 9 juillet 1991. Il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

2.12. - CLAUSE PÉNALE - RÉPARATION

2.12.1. - Loyer

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de DIX POUR CENT à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende, mais la réparation du préjudice subi par le BAILLEUR, sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire cidessus.

2.12.2. - Dépôt de garantie

En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de l'une des clauses résolutoires ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au BAILLEUR de plein droit, à titre de clause pénale, en réparation du préjudice subi.

2.13. - INDEMNITÉ D'OCCUPATION

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamé.

2.14. - ABANDON DE DOMICILE - DÉCÈS DU LOCATAIRE

En cas d'abandon de domicile par le LOCATAIRE le contrat de location continue - au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code civil ; - au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ; - au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile. - au profit du partenaire lié par un PACS ; Lors du décès du LOCATAIRE, le contrat de location est transféré - sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 832 du Code civil, au conjoint survivant ; - aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ; - aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès. - au profit du partenaire lié par un PACS ; En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence. A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du LOCATAIRE ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

2.15. - CONVENTION SUR TRAVAUX

Si le présent contrat de location a fait l'objet d'une « convention sur travaux » telle qu'elle est définie par (article 17 e) de la loi du 6 juillet 1989, celle-ci est établie ci-dessus aux conditions particulières.

2.16. - TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées cidessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin après mise en demeure restée infructueuse de 15 jours.

2.17. - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Il est **expressément stipulé** que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

2.18. - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile

- le BAILLEUR en son domicile

- le LOCATAIRE dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

A....., LE 1er Juin 2011

EN AUTANT D'EXEMPLAIRES QUE DE PARTIES ET COMPREND

MOTS NULS

LIGNES NULLES

LE BAILLEUR

LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)

Le Président de la Caisse Locale,

Le Maire,



Jean-Luc BOYER.

Jean LOUBAT.

OBJET : TRAVAUX DE REPARATION DES DEGATS CAUSES A LA VOIRIE SUITE AUX INTEMPERIES DE MARS 2011/ DEMANDE DE SUBVENTIONS (D2151-022/M14)

Monsieur le Maire expose qu'il conviendrait de procéder rapidement à la réparation des voies qui ont été endommagées à la suite des intempéries des 15 et 16 mars 2011.

Cette opération repose sur la prise en compte des éléments suivants:

- dégradation importantes des chemins situés dans les secteurs « les Devezines », « le Gourg de la Blanco », « Russol », « Fontanilles », et le passage à gué «Lescure »,
- détérioration du chemin du loup,
- divers ravinements.

Par ailleurs, ce programme de travaux s'inscrit dans le cadre du recensement des dégâts sur le patrimoine communal non assurable effectué par les services de l'état pour permettre l'attribution de concours exceptionnels en direction des communes sinistrées.

Dans un premier temps, la consultation du Syndicat Intercommunal de Cylindrage de La Redorte compétent en matière de voirie, a permis de retenir une estimation de 101 422.38 € nécessaire à la restauration en cause.

Cependant, le programme de travaux considéré présente un caractère d'urgence et l'inscription budgétaire autofinancée affectera l'équilibre financier de la collectivité. Ce dossier engage ainsi un coût prévisionnel de **101 422.38 € H.T.** qui pourrait bénéficier d'aides à l'investissement pour un taux global maximum de 80.00%. Des dossiers de subvention pourront ainsi être présentés dès confirmation du montant de la dépense à envisager et des contraintes techniques liées à cette réalisation.

Le montant des frais annexes liés à ce projet sont inclus dans l'estimation ci-dessus.

La part à la charge de notre collectivité, en fin d'opération, peut donc être estimée à 20 284.48 €.

Il demande au Conseil Municipal de bien vouloir statuer sur la convenance générale du projet et sur le financement de cette dépense.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Où l'exposé de son président et après en avoir délibéré,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Considérant en particulier que la dégradation de certaines portions de voies rend nécessaire, dès à présent, la réparation préconisée,

PROCEDE au vote :

| | |
|-------------|---------|
| Pour | 12 voix |
| Contre | 0 voix |
| Abstentions | 0 voix |

et à la majorité des membres présents et représentés,

- ADOPTE le programme d'investissement tel que présenté ci-dessus,
- ACCEPTE les conditions de réalisation et l'estimation financière telles qu'exposées dans l'avant-projet sommaire,

- DECIDE d'inscrire cette opération au présent budget, en section d'investissement, sous l'imputation suivante :

- Art. 2151-022 : Voirie-SIC, Intempéries Mars 2011

- DEMANDE à bénéficier des subventions sur crédits d'Etat et départementaux ainsi que sur les fonds de nos autres partenaires financiers aussi élevées que possible,

- ARRETE comme suit le plan de financement prévisionnel à actualiser de l'opération :

| Imputation | Nature de la dépense | Dépense H.T | TVA | Montant TTC | Taux |
|-----------------|--|--------------|---------|---------------------|----------------|
| D2151-022 | Travaux à l'entreprise | 92 641.70 € | - € | 92 641.70 € | 91.34% |
| D2151-022 | Imprévus | 4 632.09 € | - € | 4 632.09 € | 4.57% |
| D2151-022 | Frais annexes (honoraires, divers...) | 4 148.59 € | - € | 4 148.59 € | 4.09% |
| DEPENSES | TOTAL | | - € | 101 422.38 € | 100.00% |
| Imputation | Origine du financement | Base | Barème | Montant | Taux |
| | | 4 148.59 € | 0.00% | - € | 0.00% |
| R1321-022 | D.R.A.C / Etat | 101 422.38 € | 0.00% | - € | 0.00% |
| R1341-022 | Etat -D.G.E | 101 422.38 € | 55.00% | 55782.30 € | 55.00% |
| R1323-022 | Conseil Général | 101 422.38 € | 25.00% | 25355.60 € | 25.00% |
| R1022-022 | Remboursement direct T.V.A | 101 422.38 € | 0.00% | - € | 0.00% |
| M14 | Autofinancement net | 20 284.48 € | 100.00% | 20 284.48 € | 20.00% |
| RECETTES | TOTAL | | | 101 422.38 € | 100.00% |

- PREND ACTE que :

1. l'opération éventuellement subventionnée devra être engagée dans les deux ans qui suivent la date d'octroi des aides,
2. la durée totale de validité des subventions est fixée à trois ans (*quatre ans pour la DGE*)

- DEMANDE aux organismes financeurs l'autorisation d'anticiper la réalisation de l'opération avant l'obtention des subventions considérant qu'il s'agit de travaux pouvant justifier d'une urgence,

- MANDATE Monsieur le Président pour mettre en œuvre les règles de procédure de la commande publique qui autoriseront la passation et l'exécution des marchés correspondants et pour signer tout acte à intervenir dans le cadre de cette affaire.

OBJET : RESTAURATION TABLEAU 1 DE L'EGLISE "St Jean Baptiste"/ DEMANDE DE SUBVENTIONS (D2313-042/M14)

Monsieur le Maire expose qu'il conviendrait de restaurer un tableau et son cadre appartenant à l'église "Saint Jean-Baptiste" de la commune. Il s'agit d'un tableau représentant une descente de croix d'une hauteur de 250cm et d'une largeur de 194cm exposé à l'entrée du cœur de l'église.

Cette opération repose sur la prise en compte des éléments suivants:

- dégradation du support en mauvais état,
- des déchirures et des trous peuvent être observés sur la couche picturale,
- les dorures du cadre sont encrassées et des lacunes sur les moulures basses sont visibles.

Par ailleurs, ce programme de travaux s'inscrit dans le projet global de restauration de l'église inscrite au titre des Monuments Historiques par arrêté du 7 juin 2006.

Dans un premier temps, une consultation de prestataires a permis de retenir une estimation de 16 783.47€TTC nécessaire à la restauration en cause.

Cependant, le programme de travaux considéré présente un caractère d'urgence et l'inscription budgétaire autofinancée affectera l'équilibre financier de la collectivité. Ce dossier engage ainsi un coût prévisionnel de **14033.00€H.T.** qui pourrait bénéficier d'aides à l'investissement pour un taux global maximum de 75.00%. Des dossiers de subvention pourront ainsi être présentés dès confirmation du montant de la dépense à envisager et des contraintes techniques liées à cette réalisation. Le montant des frais annexes liés à ce projet sont inclus dans l'estimation ci-dessus.

La part à la charge de notre collectivité, en fin d'opération, peut donc être estimée à 6 258.72 €

Il demande au Conseil Municipal de bien vouloir statuer sur la convenance générale du projet et sur le financement de cette dépense.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Où l'exposé de son président et après en avoir délibéré,

Considérant en particulier que la dégradation de certains éléments constatés sur l'objet à traiter rend nécessaire, dès à présent, la rénovation préconisée,

PROCEDE au vote :

| | |
|----------------------|---------|
| Pour | 11 voix |
| Contre | 0 voix |
| Abstentions (Llanas) | 1 voix |

et à la majorité des membres présents et représentés,

- ADOPTE le programme d'investissement tel que présenté ci-dessus,
- ACCEPTE les conditions de réalisation et l'estimation financière telles qu'exposées dans l'avant-projet sommaire,
- DECIDE d'inscrire cette opération au présent budget, en section d'investissement, sous l'imputation suivante :
 - Art. 2313-042 : Restauration tableau 1 de l'église

- DEMANDE à bénéficier des subventions sur crédits d'Etat et départementaux ainsi que sur les fonds de nos autres partenaires financiers aussi élevées que possible,

- ARRETE comme suit le plan de financement prévisionnel à actualiser de l'opération :

| Imputation | Nature de la dépense | Dépense H.T | TVA | Montant TTC | Taux |
|-----------------|--|-------------|------------|--------------------|---------|
| D2313-042 | Travaux à l'entreprise | 14 033.00 € | 2 750.47 € | 16 783.47 € | 100.00% |
| D2313-042 | Frais annexes (publicité, honoraires, divers...) | - € | - € | - € | 0.00% |
| DEPENSES | TOTAL | | 2 750.47 € | 16 783.47 € | 100.00% |
| Imputation | Origine du financement | Base | Barème | Montant | Taux |
| | | - € | 100.00% | - € | 0.00% |
| R1321-042 | D.R.A.C / Etat | 14 033.00 € | 50.00% | 7 016.50 € | 41.81% |
| R1341-042 | Etat -D.G.E | 14 033.00 € | 0.00% | - € | 0.00% |
| R1322-042 | Conseil Régional | 14 033.00 € | 25.00% | 3 508.25 € | 20.90% |
| R1022-042 | Remboursement direct T.V.A | 14 033.00 € | 0.00% | - € | 0.00% |
| M14 | Autofinancement net | 6 258.72 € | 100.00% | 6 258.72 € | 37.29% |
| RECETTES | TOTAL | | | 16 783.47 € | 100.00% |

- PREND ACTE que :

1. l'opération éventuellement subventionnée devra être engagée dans les deux ans qui suivent la date d'octroi des aides,
2. la durée totale de validité des subventions est fixée à trois ans (*quatre ans pour la DGE*)

- DEMANDE aux organismes financeurs l'autorisation d'anticiper la réalisation de l'opération avant l'obtention des subventions considérant qu'il s'agit de travaux pouvant justifier d'une urgence,

- MANDATE Monsieur le Président pour mettre en œuvre les règles de procédure de la commande publique qui autoriseront la passation et l'exécution des marchés correspondants et pour signer tout acte à intervenir dans le cadre de cette affaire.

QUESTIONS DIVERSES

Une communication a été faite sur des affaires en cours et les suggestions suivantes:

1. l'évocation des dossiers actuellement traités par les différents groupes de travail.
2. Opération façades : un groupe de travail est spécialement créé pour finaliser le futur règlement d'attribution des aides. Il sera composé des membres suivants :

| | |
|---|----------------------|
| Jean LOUBAT | Maire |
| Emile RAGGINI | 1° adjoint au maire |
| Christian CAMPOY | Conseiller municipal |
| Marc LLANAS | Conseiller municipal |
| deux personnalités désignées par l'association du patrimoine Lauranais. | |

3. Elaboration du registre de sécurité du Lac : comme suite aux précédentes discussions, les membres présents décident de mettre en place une commission spécifique où siègeront les conseillers municipaux suivants :

| | |
|-----------------|----------------------|
| Jean LOUBAT | Maire |
| Emile RAGGINI | 1° adjoint au maire |
| André CARBONNEL | 2° adjoint au maire |
| Guillaume BOU | Conseiller municipal |
| Julien BRIANC | Conseiller municipal |
| Bernard GRACIA | Conseiller municipal |

4. Location du foyer : suite à quelques doléances exprimées sur les tarifs fixés par le conseil municipal, une enquête a été menée pour comparer le barème municipal avec les prix pratiqués dans les communes situées aux alentours. La variété des tarifs constatée ne permet pas d'établir une discordance particulière. Le règlement est donc maintenu dans sa version initiale. Par ailleurs, la location d'une salle de réunion de la maison des associations pourrait faire l'objet d'une mise à disposition du public pour faciliter la gestion de situations particulières. Ce dossier est à l'étude et tiendra compte du règlement existant.

5. Installation de panneaux photovoltaïque sur le territoire communal : Monsieur le Président rappelle au conseil les délibérations du 29 octobre 2009 et du 28 janvier 2010 qui approuvent l'intérêt que représente, pour l'ensemble du territoire communautaire, un zonage d'implantation de panneaux photovoltaïques au sol et qui l'avaient notamment validé sur le territoire de la commune de Laure-Minervois. L'espace rural et agricole est l'un des lieux privilégiés pour le développement des énergies renouvelables. C'est pourquoi les agriculteurs sont régulièrement démarchés par des sociétés à la recherche de parcelles pour implanter des panneaux solaires photovoltaïques. Le maire informe, ainsi, ses collègues d'un projet d'installation de ce type d'équipement par la société VALECO dont le siège est établi au 31, rue des Bouissettes à Montpellier (Hérault) et qui a été sélectionnée par un comité de pilotage local composé notamment de professionnels agricoles. Lors d'une réunion organisée, en mairie, le 11 mai dernier avec les propriétaires fonciers concernés, ce comité de pilotage a souhaité examiner la proposition de cette entreprise qui sollicite une promesse de bail emphytéotique. Un contrat permet, au départ, la mise à disposition des terrains à VALECO et constitue un engagement du propriétaire pour le projet et la réalisation des différentes études nécessaires au dépôt de permis de construire. Ensuite, au commencement du chantier, a lieu la signature du bail emphytéotique qui a une durée de 25 ans et est rémunéré. Ces modalités contractuelles relèvent, ainsi, de l'initiative privée et le maire rappelle que les décisions du conseil municipal mentionnées ci-dessus, prévoient que tout projet d'implantation de panneaux solaires situé à l'intérieur de la Zone de Développement Photovoltaïque au Sol, devra être conforme aux prescriptions du schéma intercommunal de développement des énergies renouvelables dès sa mise en compatibilité avec les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal.

Il précise que la délimitation de la zone de développement photovoltaïque au sol a été fixée sur la cartographie de l'étude initiée par la Communauté de Communes du Haut Minervois et selon les options retenues pour la commune de Laure-Minervois par le comité de pilotage intercommunal. C'est dans ces conditions que les membres présents prennent acte de la mise à l'étude de la faisabilité du projet. Ils soutiennent l'accompagnement du dossier engagé par le maire considérant la situation désastreuse de notre viticulture et la source complémentaire de revenus que ces installations peuvent représenter pour le monde agricole, lui permettant ainsi de pouvoir pérenniser son activité ainsi que la répercussion sur les entreprises locales par la création possible d'emplois liés à leur intervention.

6. Immobilier : dans sa séance du 4 avril dernier, le conseil municipal avait examiné la demande d'acquisition par Mme Nicole ICARD de la parcelle communale cadastrée D1080. Un accord de principe avait été donné par les membres présents sous réserve de la prise en charge des frais d'acte par l'acquéreur. Le maire donne lecture de la détermination de la valeur vénale arrêtée par les services de la direction générale des finances publiques consultés à cet effet. Le bien susvisé est ainsi évalué à 200€.

Par ailleurs, une commission « foncier » est constituée pour l'examen juridique et le règlement des dossiers en attente. Elle est composée des personnes suivantes :

| | |
|-------------------|----------------------|
| André CARBONNEL | 2° adjoint au maire |
| Geneviève FOURNIL | 3° adjoint au maire |
| Christian CAMPOY | Conseiller municipal |
| Julien BRIANC | Conseiller municipal |
| Guillaume BOU | Conseiller municipal |

7. Réseau de sonorisation : par courrier en date du 14 avril dernier, le Maire a sollicité l'autorisation d'implanter un point de sonorisation sur l'antenne du centre de secours. Le Président du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude a donné son accord compte tenu que ce matériel ne présentait aucune incompatibilité électro magnétique avec le propre équipement des pompiers.

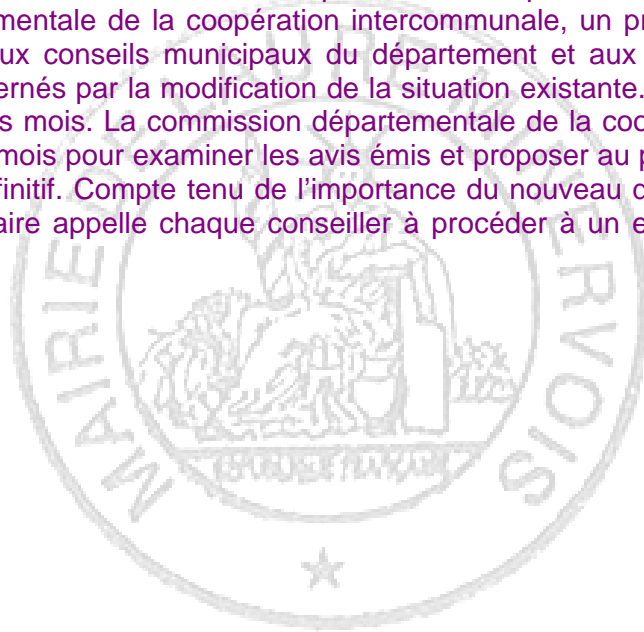
8. Carburants d'entreprise : suite à une évolution réglementaire, l'utilisation du Gazole Non Routier est autorisée depuis le 1^{er} janvier 2011 et obligatoire à partir du 1^{er} mai 2011 sauf pour les tracteurs agricoles dont la mise en conformité interviendra au 1^{er} novembre 2011. Monsieur André CARBONNEL, deuxième adjoint au maire explique que le **GNR** est un nouveau carburant de traction destiné à un usage professionnel sur certains types d'engins définis par l'annexe à l'arrêté du 10 décembre 2010, particulièrement les engins mobiles non routiers (travaux publics, forestiers ou agricoles). C'est ainsi que le Gazole Non Routier a été conçu, à l'origine, pour réduire l'impact des émissions polluantes des moteurs sur l'environnement, notamment avec une diminution substantielle de la teneur en soufre par rapport au fioul couramment utilisé hors routes conformément à la Directive 2009/30/EC. Parallèlement, une réglementation très stricte définit les conditions d'installation des citernes fixes pour la conservation du gazole non routier. Le service technique envisage, ainsi, le remplacement des cuves pour le stockage de ce carburant. Une enveloppe budgétaire devra être ouverte pour financer l'adaptation nécessaire.

9. Animations : l'assemblée souhaite programmer une soirée Mémoire Locale grâce aux archives détenues par la commune et constituées notamment par l'ensemble des documents et vidéos contemporains que nous a légué notre regretté concitoyen Antoine Manzanars.

10. Ecole numérique rurale : l'installation des équipements est en cours et des formations sont programmées pour permettre aux enseignants ainsi qu'aux personnels mis à disposition des écoles d'accompagner les enfants dans leur initiation au monde de l'informatique.

11. Réforme des collectivités territoriales : Lancée le 25 septembre 2008 par le Président de la République, Nicolas Sarkozy, la réforme des collectivités locales a été mise en forme par les travaux du Comité Balladur. Des propositions du comité présidé par l'ancien Premier Ministre on retiendra surtout l'apparition du conseiller territorial, après la validation du projet de loi de réforme des collectivités par le Conseil Constitutionnel, le 9 décembre 2010.

Après 2 ans de débats parlementaires, de multiples réflexions, de vives discussions et d'innombrables amendements, la loi de réforme des collectivités territoriales a donc été promulguée le 16 décembre 2010 et comporte quatre volets (création du conseiller territorial, réforme des compétences, décroisement des financements et toilettage des finances locales, modification de l'intercommunalité et consécration de la mutualisation). Ce dernier aspect implique un redécoupage du paysage communautaire avec des fusions de communauté de communes pour en réduire le nombre, en particulier dans notre département. Le Maire présente, ainsi, une cartographie élaborée par les services de la préfecture et relative à l'élaboration du schéma départemental de la coopération intercommunale. En effet, la loi n°2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales a prévu, dans son article 35, l'élaboration de ce document qui doit répondre à trois objectifs : le rattachement des communes isolées à des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, la rationalisation des périmètres des EPCI existants selon des critères pertinents et la simplification de l'organisation des autres structures de coopération (SIVU, SIVOM, syndicats mixtes) dont le nombre sera restreint. Le préfet a donc présenté, le 9 mai dernier, à la commission départementale de la coopération intercommunale, un projet de schéma qui sera adressé pour avis aux conseils municipaux du département et aux organes délibérants des établissements concernés par la modification de la situation existante. Ils devront se prononcer dans un délai de trois mois. La commission départementale de la coopération intercommunale disposera de quatre mois pour examiner les avis émis et proposer au préfet d'arrêter le schéma de regroupement définitif. Compte tenu de l'importance du nouveau découpage envisagé pour notre territoire, le maire appelle chaque conseiller à procéder à un examen approfondi de ce dossier.



- Le Maire **PROPOSERA** aux services du contrôle de légalité de bien vouloir viser les présentes délibérations.
- Le présent document fera, en outre, l'objet d'un affichage en mairie et une copie sera adressée aux membres du conseil municipal.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23 Heures 00 minutes.
Suivent les signatures des membres présents.

COMMUNE DE LAURE-MINERVOIS

RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL

Du
13 mai 2011

| | | | |
|---|----|-------|----|
| Numéros d'ordre des délibérations prises: | | | |
| du n° | 13 | au n° | 17 |

FEUILLE D'ÉMARGEMENT

| Rang | Nom & prénom du conseiller municipal | Pouvoir à | Signatures |
|------|---|--------------------|------------------|
| 1 | Jean LOUBAT Maire | | |
| 2 | Emile RAGGINI 1 ^{er} Adjoint | | |
| 3 | André CARBONNEL 2 ^{ème} Adjoint | | |
| 4 | Geneviève FOURNIL 3 ^{ème} Adjoint | | |
| 5 | Guillaume BOU Conseiller Municipal | | |
| 6 | Christian CAMPOY Conseiller Municipal | | |
| 7 | Marc LLANAS Conseiller Municipal | | |
| 8 | Ginette NAVARRO Conseillère Municipale | | |
| 9 | Nicole GIORGINO Conseillère Municipale | Emile RAGGINI | |
| 10 | Géraldine GAY Conseillère Municipale | Bernard GRACIA | |
| 11 | Julien BRIANC Conseiller Municipal | André CARBONNEL | |
| 12 | Stéphane ALLIER Conseiller Municipal | | |
| 13 | Bernard GRACIA Conseiller Municipal | | |
| 14 | Jean-François RUIZ Conseiller Municipal | | |
| 15 | Régis VIE Conseiller Municipal | Ø | (démissionnaire) |

La signature de ce document par les membres présents interviendra en début de la prochaine séance du conseil municipal pour valoir approbation de la rédaction de ce procès-verbal.

