

COMMUNE DE MIREPOIX (Ariège)

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal											06/2015		
Total membres	23	Exercice	23	Convoc	20/01	Prés.	18	Abs	5	Proc.	3	Votants	21

Par suite d'une convocation en date du vingt janvier deux mille quinze, les membres composant le Conseil municipal de MIREPOIX (Ariège) se sont réunis à la Mairie de MIREPOIX (Ariège) le vingt-six janvier deux mille quinze à vingt heures trente, sous la présidence de Nicole QUILLIEN, Maire.

Présents : QUILLIEN Nicole, GARCIA Pierre, ALBAN Marie-Françoise, CAUX Xavier, DILLON Valérie, CATALA Fabien, SARRAIL Claudine, CIBIEL Christian, ROUGÉ Pierre, JOLIBERT Marie-Christine, ESCANDE Jacques, CAZANAVE Véronique, VIDAL Candy, BERSANS Muriel, ANGLADE Jordane, BOURDONCLE Stéphane, SAINT MARTIN Jean, ABELLANET LE MINEZ Monique.

Absents excusés : LEVENARD Christian, MARIEIRO Fabienne, BIARD Ludovic, BAJAN Andrée, PEISER Jean-Luc.

Procurations : MARIEIRO Fabienne à GARCIA Pierre, BIARD Ludovic à QUILLIEN Nicole, PEISER Jean-Luc à SAINT MARTIN Jean.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-7 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Président ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. Madame VIDAL Candy est désignée, à l'unanimité, pour remplir cette fonction.

Objet : Location salle pour la Mairie à un particulier afin de pallier l'indisponibilité de la salle DARDIER (en travaux)

Madame le Maire explique au Conseil Municipal que, pendant la période des travaux à la salle Paul DARDIER, la commune envisage de louer un bâtiment industriel à la Zone Artisanale, pour permettre aux associations locales de poursuivre leurs activités.

Après avis des services des domaines, le dit bâtiment de 980 m2 environ de surface utile, pourrait être loué 2000 €/mois, le propriétaire s'engageant à effectuer des travaux de mise aux normes pour un ERP en urgence.

Le bail sera signé, sous réserve des autorisations des commissions sécurité et accessibilité.

Cette solution serait moins onéreuse pour la Mairie qu'une location ponctuelle de chapiteaux.

Madame le Maire demande au Conseil de se prononcer.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Où l'exposé de sa Présidente, et après en avoir délibéré, à l'unanimité

- **Approuve** la location du bâtiment industriel de la Zone Artisanale, pour un loyer mensuel, de 2000 €, d'une durée d'un an,
- **Autorise** Madame le Maire à signer le bail, sous réserve des autorisations des commissions sécurité et accessibilité,
- **Dit** que la commune prêtera le bâtiment pour les manifestations majeures de la ville, et qu'une convention d'occupation des locaux sera signée avant toute utilisation
- **Dit** que les crédits seront inscrits au budget 2015,
- **Charge** Madame le Maire de toutes les démarches pour la bonne réalisation des présentes.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que ci-dessus,
et ont signé au registre tous les membres présents.

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire
Nicole QUILLIEN



RÉCU EN PRÉFECTURE
le 29/01/2015

Application agréée E-legalite.com

009-210901948-20150126-0602015-DE



REÇU EN PREFECTURE

le 29/01/2015

Application agréée E-legalite.com

009-210901948-20150126-0602015-DE

NATURE : SOUS LOCATION
DOSSIER : SOUS LOCATION MIREPOIX
MATERIAUX/COMMUNE de MIREPOIX
NOTAIRE : JC CLERC : VP

L'AN DEUX MILLE QUINZE
Le

Maître Jean CATHALA, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle Aude BARBE-BARBELANNE, Bruno BARBE et Jean CATHALA, Notaires Associés, titulaire d'un Office Notarial à la résidence de LAVELANET (Ariège), 2 avenue du Général de Gaulle, soussigné.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : SOUS LOCATION.

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :

- 'LE BAILLEUR' désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- 'LE PRENEUR' désignera le locataire.
- 'LE BIEN' désignera les biens objets du présent bail.

BAILLEUR

La Société dénommée MIREPOIX MATERIAUX, Société à Responsabilité Limitée au capital de 8.000,00 € ayant son siège social à MIREPOIX (Ariège) Zone artisanale identifiée sous le numéro SIREN 437 838 659 RCS Foix.

Constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à TOULOUSE (Haute Garonne) du 1^{er} mars 2001, enregistré à PAMIERS (09100) le 12 mars 2001 folio 50, bordereau 81/3.

Représentée par sa gérante :
Madame Isabelle LOPEZ épouse ZANATTA demeurant à MALEGOUDE (09500) Prés du Bosc.

Nommée à cette fonction aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des associés de la société en date du 1^{er} mars 2001 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts.

REÇU EN PREFECTURE

le 29/01/2015

Application agréée E-legalite.com

009-210901948-20150126-0602015-DE

PRENEUR

La COMMUNE DE MIREPOIX, département de Ariège, MIREPOIX (Ariège), identifiée sous le numéro SIREN 210 901 948.

Représentée par Madame Nicole QUILLIEN agissant en sa qualité de maire de ladite commune, y demeurant.

Spécialement autorisée à l'effet des présentes aux termes d'une délibération motivée du Conseil Municipal de ladite commune, certifiée conforme et exécutoire en date du janvier 2015 dont une copie certifiée demeurera ci-annexée.

Observation étant ici faite :

- que le procès-verbal de ladite délibération a été déposé à la Sous-Préfecture de Pamiers le janvier 2015 et est actuellement exécutoire de plein droit, en application des articles 3, 4, 17, 21 et 22 de la loi du 3 mars 1982 (circulaire du 5 mars 1982),

- que Madame le Maire affirme n'avoir reçu du Commissaire Adjoint de la République aucune notification d'un recours devant le Tribunal Administratif.

Ci après dénommé 'le Preneur'.

Lesquels ont exposé ce qui suit :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à Mirepoix (Ariège) du 30 novembre 2005, enregistré à Pamiers le 6 décembre 2005, bordereau n°2005/641, case n°2,

La société IBBC, société civile immobilière au capital de 1.000 €, ayant son siège social à Malegoude (Ariège) Près du Bosc, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Foix sous le numéro SIREN 481 550 747,

A donné à bail commercial, conformément aux dispositions du décret n°536960 du 30 septembre 1953 et des textes subséquents qui l'ont modifié, notamment la loi n°65-356 du 12 mai 1965, à la SARL MIREPOIX MATERIAUX, bailleur aux présentes,

Un bâtiment situé à MIREPOIX (Ariège) Zone Artisanale, d'une superficie de 3.000 m², comprenant des locaux de stockages à aménager, un bureau et des toilettes sur une partie, le tout cadastré section E numéros 2024 et 2027 pour une contenance totale de 3452 m²,

Pour une durée de neuf ans à compter du 1^{er} décembre 2005 pour se terminer le 30 novembre 2014, renouvelé depuis, par tacite reconduction par période triennale.

En vue de l'exercice par le preneur de son activité de négoce de matériaux de construction et vente de tous articles de bricolage.

Aux termes dudit bail, il a été stipulé ce qui suit, au titre des sous-locations, ci-après littéralement rapporté :

« Au vu de la surface importante des locaux loués, le preneur aura la possibilité de donner en sous-location une partie de cette surface. Par contre, il est stipulé que le preneur ne pourra sous-louer en partie les lieux loués sans l'accord du propriétaire. Le bailleur devra donc donner son autorisation à ladite sous-location et interviendra à l'acte devant la constater. »

REÇU EN PREFECTURE

le 29/01/2015

Application agréée E-legalite.com

009-210901948-20150126-0602015-DE

SOUS LOCATION

La SARL MIREPOIX MATERIAUX sous-loue par les présentes, dans les conditions fixées par les articles 1714 et suivants du code civil,

A la commune de MIREPOIX, preneur aux présentes, ce qui est accepté par son représentant,

Les locaux ci-après désignés :

DESIGNATION

Sur la commune de MIREPOIX, Zone Artisanale de la Porte d'Aval,

Dans un immeuble cadastré de la manière suivante, consistant en un bâtiment autrefois à usage industriel avec terrain devant, en bordure de l'avenue Gabriel Fauré et en bordure du chemin communal:

Sect.	N°	Lieudit	Contenance			Nature
			Ha	A	Ca	
E	2024	Porte d'Aval		29	91	S.
Soit, une contenance totale de				29	91	

Les locaux suivants en bordure du chemin:

Une partie du bâtiment E 2024, pour une superficie de 980m² environ; comprenant :

Bureau et toilettes,
Et partie à usage de dépôt cloisonnée.
Avec terrain à usage de parking devant.
Plans ci-annexés.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de UN AN (1 an) prenant effet le **1^{er} mars 2015 se terminant le 29 février 2016.**

La première de ces dates est la "date d'effet" du bail au sens du présent contrat.

À la date d'expiration ci-dessus prévue, la location se poursuivra par tacite reconduction, pour UNE période de UNE année, à défaut de volonté contraire manifestée par l'une ou l'autre des parties suivant le délai et les règles prévus ci-dessous pour donner congé. Le locataire devra alors quitter les lieux, en les laissant libres de toute occupation.

RESILIATION ANTICIPEE

Aucune des parties ne peut mettre fin par anticipation au présent contrat de location.

Toutefois l'une des parties peut résilier le bail par anticipation, en donnant congé dans les formes et délais ci-dessous indiqué. Ce congé doit être justifié par un motif légitime et sérieux.

CONGE

Tout congé en vue de mettre fin à la location doit être adressé par son auteur à la partie destinataire au moins deux mois à l'avance, soit pour le 31 décembre.

Le délai de deux mois ci-dessus prévu constitue le délai de préavis. Pendant toute sa durée, le locataire est redevable du loyer et de ses accessoires ci-après stipulés, que le

REÇU EN PREFECTURE

le 29/01/2015

Application agréée E-legalite.com

009-210901948-20150126-0602015-DE

congé émane de sa part ou de celle du bailleur, sauf si, en accord avec ce dernier, l'immeuble ci-dessus est reloué avant son expiration.

Pour sa validité, le congé doit revêtir la forme soit d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit d'un acte d'huissier de justice.

De convention expresse entre les soussignés, le délai de préavis commence à courir le lendemain du jour soit de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit de l'acte d'huissier de justice.

À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du bien loué.

CHARGES ET CONDITIONS

DESTINATION

Les locaux loués devront servir au preneur de salle polyvalente, destinée à recevoir du public.

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux a été établi le _____ ; il est annexé au présent bail.

Lors de la restitution des clés, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté. A défaut, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

LE PRENEUR déclare parfaitement connaître ce BIEN pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

TRAVAUX- MISES AUX NORMES

Les lieux objets de la présente sous location étant destinés à la réception du public, le bailleur déclare qu'ils ne répondent pas aux normes actuelles exigées pour de tels établissements.

En conséquence, le bailleur s'engage à réaliser les travaux suivants avant le 1^{er} mars 2015, selon le plan établi par Monsieur David CLANET, Architecte à Mirepoix :

- Création d'ouvertures pour issues de secours en façade est et modification de l'ouverture principale de la façade sud,
- Mise en place de portes coupe feu,
- Mise aux normes de l'installation électrique,
- Mise aux normes de l'installation sanitaire pour Personnes à Mobilité Réduite (PMR),
- Mise en place de l'accessibilité handicapé,

Pour lesquels une demande de Permis de Construire a été déposée et est en cours d'instruction.

De son côté, le preneur est autorisé à effectuer les travaux suivants :
Réagréage des affaissements de la dalle du sol.

Madame Le Maire de la Commune de Mirepoix déclare qu'une commission de sécurité doit être réunie le 29 janvier, dont elle fait son affaire personnelle.

REÇU EN PREFECTURE

le 29/01/2015

Application agréée E-legalite.com

009-210901948-20150126-0602015-DE

CLAUSES ET CONDITIONS DU BAIL

La présente sous-location est faite sous les mêmes clauses, charges et conditions que celles stipulées au bail sus énoncé consenti par la SCI IBBC à la SARL MIREPOIX MATERIAUX, à l'exception des mise en conformité avec la loi PINEL du 18 juin 2014 et de ses décrets d'application

Ci-après littéralement rapportées :

« 3/ ENTRETIEN - JOUISSANCE

Le preneur s'engage :

- a) A entretenir les lieux loués en parfait état de réparation locatives et d'entretien, fussent-ils imposés par l'autorité publique, et à les rendre en fin de bail en bon état, étant précisé que les grosses réparations telles que définie par l'article 606 du code civil seront à la charge du propriétaire des locaux.
- " b) A maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, sécurité et propreté,
" l'ensemble des lieux loués.
- " c) A jouir des lieux loués en bon père de famille et à les rendre en fin de location en bon état de toutes réparations locatives, d'entretien et de gros entretien.
- " d) A aviser le bailleur immédiatement de toutes dépréciations qui se seraient produites dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement responsable du montant du préjudice.
- " e) A déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et installations qu'il aurait fait et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites, fissures... pour l'exécution de travaux.
- " f) A ne faire dans les lieux loués aucune modification du gros œuvre sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur.
- " g) A laisser en fin de bail ou en cas de départ anticipé à la fin d'une période triennale, tous travaux d'amélioration, de modification ou de réparation qui bénéficieront au bailleur par voie d'accession sans indemnité d'aucune sorte, à moins que le bailleur ne préfère demander le rétablissement aux frais du preneur des lieux loués dans leur état primitif.

"4- GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER.

" Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

"5- ASSURANCE.

" Le preneur devra faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, par une compagnie notoirement solvable, le matériel et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que toutes les installations et aménagements contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux.

" Ces polices devront, en outre, couvrir le recours des tiers et des voisins et comporter une renonciation expresse à tous recours contre le bailleur avec mention de cette renonciation.

" Le preneur devra, également, s'assurer en sa qualité de locataire occupant et ce, de manière satisfaisante, contre le risque responsabilité civile pour tous dommages corporels

REÇU EN PREFECTURE

le 29/01/2015

Application agréée E-legalite.com

009-210901948-20150126-0602015-DE

" ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de l'usage des aménagements ou des installations, soit du fait de ses préposés.
 " Il est précisé en tant que de besoin que les dispositions qui précèdent impliquent pour le preneur de souscrire toutes assurances utiles en vue de se garantir vis-à-vis du bailleur contre ses risques locatifs en cas d'incendie, explosions et dégâts des eaux ;

" Le preneur devra justifier, à première demande du bailleur ou de son représentant de la souscription des dites polices et du paiement des primes y afférentes.

" 6 - IMPOT ET TAXES

" Le preneur devra satisfaire à toutes charges de ville, de police ou de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le bailleur est responsable à un titre quelconque et justifie de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

" 7- VISITE DES LIEUX.

" Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués, aussi souvent qu'il le jugera utile, et notamment en cas de travaux ou durant les trois mois qui précéderont la fin du bail.

" 8 - GARDIENNAGE.

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

" 9 - DESTRUCTION DES LIEUX LOUES.

" Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.
 " En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier. "

En conséquence, le sous-locataire s'engage expressément à se conformer à toutes les obligations résultant desdits baux et à en exécuter toutes les clauses, charges et conditions, entendant que lesdites obligations, clauses, charges et conditions soient considérées comme lui étant personnellement applicables, le tout à peine de résiliation des présentes.

CESSION - SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit à la présente sous-location ni sous-louer en tout ou en partie les locaux en faisant l'objet, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, à peine de nullité des cessions ou sous-locations, et même de résiliation immédiate des présentes, si bon semble au bailleur, et indépendamment de tous dommages-intérêts.

Risques naturels, miniers et technologiques

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que la commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 13 septembre 2010, le ou les risques naturels pris en compte sont : inondation - crue torrentielle - mouvements de terrain.

Les biens loués sont en zone blanche du PPR ainsi qu'il est indiqué sur le courrier adressé par La Direction Départementale des Finances Publiques de l'Ariège à Madame le Maire de la commune de Mirepoix en date du 4 décembre 2014, demeuré ci-annexé.

A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Les parties sont informées que la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble se situe en zone de sismicité II (faible) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

La commune sur laquelle est situé LE BIEN a fait l'objet d'arrêtés de catastrophes naturelles.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques est demeuré ci-annexé.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

LOYER

La présente sous-location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel Hors Taxes de MILLE SIX CENT SOIXANTE SEPT EUROS.

Ci.....	1.667,00 € HT
Auquel s'ajoute la TVA au taux de 20% soit	333,00€
Soit un loyer TTC de	2.000,00€

Ce loyer sera payable le cinq de chaque mois, par virement effectué sur le compte ouvert au nom du bailleur, à tout compte bancaire indiqué par lui,

Le premier paiement ayant lieu

Précision étant ici faite qu'aux termes du courrier de la DDFIP Ariège, Direction Du Pôle Gestion Publiques - Affaires Domaniales, du 4 décembre 2014, il a été indiqué que la valeur locative annuelle de ce bien était estimée à 21.840€, soit 1.820€ mensuel.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu :

- qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou en cas d'inexécution de l'une ou plusieurs des conditions du présent bail, il sera si bon semble au bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restés sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et du fait que l'offre ou l'exécution ultérieures ne pourront arrêter l'effet de cette clause.

- et que, s'il y a lieu d'y recourir, l'expulsion du preneur ou de ses cessionnaires aura lieu par simple Ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages-intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir, en toutes circonstances, le Juge du fond, de toute action qu'il pourra juger utile.

REÇU EN PREFECTURE

le 29/01/2015

Application agréée E-legalite.com

009-210901948-20150126-0602015-DE

INTERVENTION DU PROPRIETAIRE

Aux présentes sont à l'instant intervenus :

- Monsieur Bruno ZANATTA,
 - et Madame Isabelle LOPEZ,
- Demeurant à MALEGOUDE (Ariège) « Prés du Bosc »,
 Agissant en qualité de gérants et associés de :
 La société dénommée SCI "IBBC", société sus nommée,
 Nommés à cette fonction aux termes de l'article 14 des statuts.

LESQUELS, après avoir pris connaissance de ce qui précède par la lecture que leur en a donnée le notaire soussigné, ont déclaré :

- qu'ils viennent concourir au présent acte de sous-location comme le leur permet l'article L.145-31 du Code de Commerce,
- autoriser expressément la présente sous-location.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent avoir leur pleine capacité juridique.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes ainsi que le coût de l'état des lieux et le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par le PRENEUR, qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

LE BAILLEUR, en son domicile ou siège social ci-dessus indiqué.

LE PRENEUR, avant l'occupation des lieux, en son domicile ou siège social ci-dessus indiqué, et ensuite, dans les lieux loués.

DONT ACTE sur _____ pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) :
- Blanc(s) barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :
- Renvoi(s) :

REÇU EN PREFECTURE

le 29/01/2015

Application agréée E-legalite.com

009-210901948-20150126-0602015-DE