



## DELIBERATION CONSEIL COMMUNAUTAIRE COMMUNAUTE DE COMMUNES CARMAUSIN-SEGALA

**SEANCE DU 22 SEPTEMBRE 2022**

L'an deux mille vingt-deux, le 22 septembre à 18h00, le Conseil de communauté, dûment convoqué le 16 septembre 2022, s'est réuni en session ordinaire, à la 3CS - salle du conseil à Carmaux, sous la Présidence de Didier SOMEN.

MEMBRES DU CONSEIL			
Titulaires en exercice	55	Suppléants avec voix	2
Titulaires présents	36	Voix délibératives	46
Délégués avec pouvoir	8	Membres présents	39

**Titulaires présents : 33 (au point 1), 36 (à partir du point 2.1)**

**ASTIE** Alain, **AUZIECH** Cécile, **AZEMAR** Jean-Louis, **BARILLIOT** Christine (pouvoir de NORKOWSKI Patrice), **BARRAU** Jean-Louis, **BONFANTI** Djamilia (à partir du point 2.1), **BORDOLL** Christian (pouvoir de IMBERT Véronique), **BOUSQUET** Jean-Louis, **BOUYSSIE** François (à partir du point 2.1), **CALMELS** Thierry, **CINTAS** Jean-Marc, **CLERGUE** Jean-Claude, **COURVEILLE** Martine, **DELPOUX** Jacqueline, **EMERIAUD** Françoise, **ESCOUTES** Jean-Marc, **HAMON** Christian, **ICHARD** Xavier (pouvoir de MALIET Thierry), **KOWALIK** Jean-François (pouvoir de TAGLIAFERRI Rosanne), **LEBLOND** Nelly, **MALATERRE** Guy, **MANUEL** Christian (pouvoir de CARMES Monique), **MILESI** Marie (à partir du point 2.1), **ORRIT** Didier (pouvoir de SOURDIN Anne), **PUECH** Christian, **RECOULES** Vincent, **REDO** Aline (pouvoir de MERCIER Roland), **SAN ANDRES** Thierry, **SCHULTHEISS** Pierre (pouvoir de SANCHEZ Marie-Christine), **SIBRA** Jean-Michel, **SOMEN** Didier, **SOULIE** Jérôme, **TOUZANI** Rachid, **TROUCHE** Alain, **VALIERE** Jean-Paul, **VEDEL** Christian.

**Suppléants présents avec voix délibérative : 2**

**AYMARD** Stéphane (représente RICHARD MUNOZ Sonia), **CAYRE** Chantal (représente SENEGES Jean-Marc)

**Titulaires excusés : 22 (au point 1), 19 (à partir du point 2.1)**

**BALARAN** Jean-Marc, **BARBE** Christian, **BEX** Fabienne, **BONFANTI** Djamilia (au point 1), **BOUYSSIE** François (au point 1), **CARMES** Monique (pouvoir à MANUEL Christian), **IMBERT** Véronique (pouvoir à BORDOLL Christian), **MAFFRE** Alain, **MALIET** Thierry (pouvoir à ICHARD Xavier), **MARTY** Denis, **MERCIER** Roland (pouvoir à REDO Aline), **MILESI** Marie (au point 1), **NORKOWSKI** Patrice (pouvoir à BARILLIOT Christine), **PENA** Sylviane, **RICHARD-MUNOZ** Sonia (représentée), **SANCHEZ** Marie-Christine (pouvoir à SCHULTHEISS Pierre), **SELAM** Fatima, **SENGES** Jean-Marc (représenté), **SOURDIN** Anne (pouvoir à ORRIT Didier), **TAGLIAFERRI** Rosanne (pouvoir à KOWALIK Jean-François), **TESSON** Régis, **VIDAL** Suzette.

**Suppléant présent sans voix délibérative : 1**

**ALQUIER** Philippe

**Secrétaire de séance :**

**BOUSQUET** Jean-Louis

**DELIBERATION N° 22/09/2022-14.4**

**SIGNATURE DE BAIL ENTRE LA 3CS ET LA COMMUNE DE CARMAUX – LOCAL AVENUE JEAN JAURES**

Lors de la création du Cinéma intercommunal, il a été prévu la mise en œuvre d'un local commercial dont l'aménagement a été porté par la Ville de CARMAUX.

Afin de permettre à la commune d'installer une activité commerciale prévue à cet effet, il est proposé au Conseil Communautaire de se prononcer sur la signature d'un bail entre la 3CS propriétaire du Cinéma et la commune de CARMAUX.

**Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés,**

- **APPROUVE** la signature du bail entre la commune de CARMAUX et la 3CS
- **AUTORISE** le président à signer le dit bail ainsi que tout document relatif à sa mise en oeuvre

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

Au registre figure la liste et la signature des membres présents

**Certifié conforme,  
Le Président  
Didier SOMEN**

**Le secrétaire de séance  
Jean-Louis BOUSQUET**



A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Jean-Louis Bousquet.

Publication sur le site internet le **06 OCT. 2022**  
Auteur de l'acte : *Didier SOMEN, Président*

## Bail emphytéotique

Reçu en la forme administrative par Monsieur ....., faisant fonction de notaire en vertu de l'article L 1311-6 du code général des collectivités territoriales,

A la requête des personnes ci-après dénommées :

1 - La communauté de communes Carmausin-Ségala représentée par Monsieur Didier SOMEN en sa qualité de Président, élisant domicile à Taïx, dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du 16 juillet 2020, devenue exécutoire le 27 juillet 2020,

Bailleur d'une part, et

2 - La commune de Carmaux, représentée par Monsieur Jean-Louis BOUSQUET en sa qualité de Maire élisant domicile à Carmaux, élu à cette fonction par délibération du ....., ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes par délibération du..... devenue exécutoire le

Preneur d'autre part,

### EXPOSE

Le conseil communautaire Carmausin-Ségala a décidé par délibération précitée, régulièrement rendue exécutoire, de donner à bail emphytéotique à la commune ci-dessus désignée une partie immeuble de son domaine intercommunal.

#### Article 1

La communauté de communes donne à bail emphytéotique au preneur, ce qui est accepté par son représentant es-qualités, les parties d'immeuble suivantes dont la désignation est précisée à l'article 2.

#### Article 2

L'immeuble donné à bail est un local de type commercial situé 3, avenue Jean Jaurès à Carmaux (81400)

Le local susvisé est inclus dans un bâtiment dont l'activité principale est un cinéma de 4 salles situé section BH 01 sur la parcelle 340 et 341.

#### Article 3 – Origine de propriété

Biens et droits immobiliers dépendant de la parcelle cadastrée .....

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître ..... Notaire ....., le ....., publié au bureau des hypothèques d'Albi.

#### **Article 4 – Destination des lieux**

L'immeuble ci-dessus désigné est donné à bail au preneur en vue de lui permettre la mise en œuvre d'une activité de type sandwicherie en centre-ville.

#### **Article 5 – Obligations du preneur**

Le bail est consenti et accepté aux charges et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à accomplir, à savoir :

- La création exclusive d'une activité de type sandwicherie.
- Le preneur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve actuellement, sans pouvoir exercer contre le bailleur aucune réclamation pour quelque cause que ce soit et sans recours contre lui pour mauvais état du sol ou des bâtiments.
- La destination de l'immeuble visée à l'article IV et dans les annexes au présent bail ne pourra faire l'objet d'aucun changement sans accord du bailleur.
- Pendant la durée du bail, le preneur acquittera les impôts et taxes de toute nature afférents aux immeubles donnés à bail, à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de la signature des présentes.
- Toute cession du présent bail est soumise à l'accord préalable exprès du bailleur. Le bénéficiaire est alors subrogé au preneur initial dans les droits et obligations découlant du bail.
- Le preneur s'engage à entretenir les immeubles en bon père de famille et à les conserver en parfait état d'entretien et de réparation pendant la durée du bail.
- Tous les frais, droits et honoraires du présent bail et ceux qui seront la suite et la conséquence sont à la charge du preneur.
- Le preneur devra faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient nécessaires à l'exercice de son activité et aux travaux envisagés.
- Il est accordé au preneur un droit de sous-location.

#### **Article 6 – Obligations du bailleur**

- Néant

#### **Article 7 – Servitudes et charges**

Si le preneur entend inscrire une charge quelconque sur les immeubles faisant l'objet du présent bail, le consentement préalable et écrit du bailleur sera nécessaire.

Toutefois le preneur ne sera pas tenu de recueillir le consentement du bailleur pour conclure avec l'Etat, auprès de la direction Départementale de l'Equipement, une convention prévue à l'art. 351-2 du CCH dont la durée sera identique à celle du présent bail.

Les immeubles ne peuvent en aucun cas être hypothéqués.

#### **Article 8 – Durée du bail**

Le présent bail est conclu pour une durée de 99 ans entiers et consécutifs qui commencent à courir le .....

Pendant toute la durée du présent bail, les aménagements ou améliorations réalisés par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayant-causes.

Le présent bail ne pourra être résilié pendant toute la durée du remboursement des prêts contractés pour la réalisation des travaux visés au 4. Dans le cas de résiliation à l'issue de cette période, les immeubles deviendront la propriété du bailleur qui devra alors en acquitter le prix aux conditions fixées par l'administration des Domaines.

A la date d'expiration du bail, l'ensemble des aménagements, améliorations ou acquisitions apportées au bâtiment ou au terrain, de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit et sans indemnité pour le preneur, la pleine propriété du bailleur.

### **Article 9 – Loyer**

En outre des charges et conditions précitées, le présent bail est consenti et accepté à concurrence du versement d'un loyer d'un euro pour la durée du présent bail de 99 ans.

### **Article 10 – Pacte de préférence**

Si, pendant la durée du bail, le bailleur décidait de vendre les biens sus-désignés, il devra donner la préférence au preneur sur tous les autres amateurs dans les conditions ci-après précisées.

Si la vente a lieu à l'amiable, le bailleur sera tenu de faire connaître au preneur, par simple lettre recommandée avec accusé de réception, les nom et prénom, profession et domicile de l'amateur avec lequel il sera d'accord, le prix accepté par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales de la vente projetée.

A égalité de conditions de vente, le bailleur devra donner la préférence au preneur sur tous les autres amateurs.

Le preneur devra faire connaître son intention d'user de son droit de préférence, par lettre recommandée adressée à Monsieur le maire de la commune de Carmaux dans les quinze jours de la réception de la lettre recommandée portant à sa connaissance le prix accepté par le tiers, à défaut de quoi, il sera déchu définitivement dudit droit.

### **Article 11 – Responsabilité et assurance**

Le preneur devra contracter toute police d'assurance contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des tiers auprès d'une compagnie notoirement solvable. Il en apportera la preuve à la première demande du bailleur.

### **Article 12 – Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile :

- Le bailleur, au siège de la communauté de communes Carmausin-Ségala à Carmaux
- Le preneur, la Commune de Carmaux, à l'hôtel de Ville de Carmaux.

### **Article 13 – Frais et droits**

Les frais des présentes ainsi que les droits de timbre et d'enregistrement seront supportés par le preneur sous réserve des exonérations éventuelles.

### **Article 14 – Publicité foncière**

Le présent acte sera publié au bureau des hypothèses compétent et est assujetti à la formalité unique

### **Article 15 – Mentions finales**

Les parties ont affirmé expressément que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

### **Dont acte en 4 pages**

Fait et passé à Carmaux, l'an 2016, le

Et après lecture faite, approuvé et signé par les comparants et par nous.