

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-YRIEIX  
(Haute-Vienne)

**DECISION DU PRÉSIDENT**  
**n°2024-026 du 29 février 2024**

**Objet : Convention de location précaire de l'étage de la maison sise 3, rue du 8 mai 1945 – Commune de La Roche L'Abeille à la SARL Société Hôtelière Pierre et Isabelle BERTRANET.**

**LE PRESIDENT,**

Vu la délibération n° 2023-107 du 7 septembre 2023 portant élection du Président ;  
Vu l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif aux différentes délégations de compétences accordées par le Conseil Communautaire au Président ;  
Vu la délibération n°2023-116 du Conseil Communautaire en date du 7 septembre 2023 portant délégation d'attribution du Conseil Communautaire au Président et subdélégation aux Vice-Présidents ;  
Vu la convention de location à titre précaire ci-joint ; ci-jointe ;

**DECIDE**

**Article 1<sup>er</sup> :** Il est établi entre la Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix et la SARL Société hôtelière Pierre et Isabelle BERTRANET, représentée par Madame Isabelle BERTRANET, gérante, une convention de location précaire de l'étage de la maison sise 3, rue du 8 mai 1945 – 87800 La Roche l'Abeille.

**Article 2 :** La présente convention est conclue à compter du jour de sa signature et prendra fin le 31 octobre 2024. La mise à disposition des locaux est conditionnée au paiement d'une redevance d'occupation mensuelle de 600 euros nette de taxe et hors charges.

**Article 3 :** Il sera rendu compte lors de la prochaine séance du Conseil Communautaire de la présente décision conformément à l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

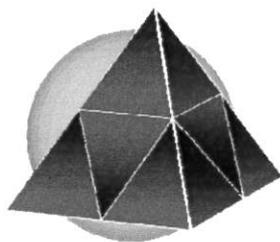
**Le Président,**

  
P. BARY

Le Président :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte ;  
- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Limoges dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

...../.....



Communauté de Communes  
du Pays de Saint-Yrieix

**CONVENTION DE LOCATION PRECAIRE  
ENTRE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-YRIEIX  
ET LA SARL SOCIETE HOTELIERE PIERRE ET ISABELLE BERTRANET**

Entre **la Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix**, représentée par son Président, Monsieur Patrick DARY autorisé par la Décision du Président n°2024-....., domiciliée au 4 rue du 8 mai 1945 à Saint-Yrieix-la-Perche, ci-après dénommée "la Communauté de Communes"

d'une part,

ET :

**La SARL Société hôtelière Pierre et Isabelle BERTRANET**, représentée par Madame Isabelle BERTRANET, gérante, domiciliée au Moulin de la Gorce 1 route des aurières 87800 La Roche, ci-après dénommée "l'occupant"

d'autre part,

## IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1 : DESIGNATION DES BIENS

La présente convention a pour objet la mise à disposition de l'étage de la maison sise 3, rue du 8 mai 1945 à La Roche l'Abeille (87800). Ledit bien est implanté sur les parcelles cadastrées en section I n°624 et 610.

### ARTICLE 2 : DESCRIPTION

L'étage de la maison, objet de la convention se compose comme suit :

- 3 chambres,
- Salle de bain,
- WC.

Ces différents espaces sont loués non-meublés.

### ARTICLE 3 : USAGE DES LOCAUX

L'occupant pourra utiliser les locaux décrits à l'article 2 de la présente convention pour héberger les saisonniers qu'il emploie dans le cadre de son activité de restauration.

L'occupant n'aura pas accès aux autres parties des locaux de la maison.

L'occupant prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de la signature de la présente convention.

### ARTICLE 4 : DESTINATION DES LOCAUX

La mise à disposition est conclue pour permettre l'utilisation des locaux dans le cadre d'une activité d'hébergement des saisonniers exercée exclusivement par l'occupant.

### ARTICLE 5 : ETAT DES LIEUX

L'occupant prend le bien loué dans l'état où il se trouve au moment de l'entrée en jouissance.

Il ne peut exiger de la Communauté de Communes aucun réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil.

### ARTICLE 6 : DUREE

La présente convention est conclue à compter du jour de sa signature et prendra fin le 31 octobre 2024. Elle est accordée à titre précaire et révocable. Elle pourra de ce fait être révoquée ou retirée à toute époque si les besoins de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix ou un intérêt public justifient cette mesure ce dont la collectivité restera seule juge, et ce sans que

l'occupant puisse prétendre à une indemnité ou à un dédommagement quelconque.

La SARL Société hôtelière Pierre et Isabelle BERTRANET pourra résilier la convention au terme de chaque année, en observant un délai de préavis de 15 jours avant son départ, par lettre-recommandée avec accusé de réception.

La Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix pourra résilier la convention par lettre-recommandée avec accusé de réception, en observant un préavis de 15 jours.

#### **ARTICLE 7 : LOYER ET CHARGES**

La mise à disposition des locaux est conditionnée au paiement d'une redevance d'occupation mensuelle de six cent euros (600 €) nette de taxe et hors charges. L'occupant s'oblige à payer mensuellement, à la Communauté de Communes, la redevance d'occupation d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

Il est précisé que les compteurs d'eau et d'électricité sont ouverts au nom de la Communauté de Communes. Par ailleurs, il est constaté par les parties l'absence de toute activité exercée en rez-de-chaussée de l'immeuble ; par conséquent, les consommations d'eau et d'électricité sont directement imputables à l'occupation locative du 1<sup>er</sup> étage.

Aussi, la SARL Société hôtelière Pierre et Isabelle BERTRANET s'engage à rembourser l'intégralité des charges constatées (eau/électricité) par la Communauté de Communes et à honorer sans délai le titre de recettes que cette dernière émettra en remboursement des charges. Ce titre de recettes sera émis au vu des factures reçues et sera dû indépendamment de la date d'échéance de la présente convention.

#### **ARTICLE 8 : IMPOTS**

La Communauté de Communes gardera à sa charge les impôts, taxes et redevances liés à la propriété des locaux.

L'occupant doit satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus. Il s'acquitte de tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement (CFE, CVAE...), de manière que la Communauté de Communes ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

L'occupant s'acquittera directement de la Redevance d'Enlèvement des Ordures Ménagères.

#### **ARTICLE 9 : ENTRETIEN – TRAVAUX – REPARATIONS**

La présente mise à disposition est consentie et acceptée sous les conditions suivantes que l'occupant s'oblige à fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble à la Communauté de Communes.

##### **9-1 – Entretien, travaux et réparations à la charge de la Communauté de Communes :**

La Communauté de Communes conserve exclusivement à sa charge les grosses réparations nécessaires au « clos et couvert », telles que définies par l'article 606 du Code civil, ainsi que les frais de ravalement, les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations.

## **9-2 - Entretien, travaux et réparations à la charge de l'occupant :**

Pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, l'occupant doit entretenir le bien mis à disposition en bon état d'entretien et de réparations quelle qu'en soit l'importance, à l'exclusion de celles que la Communauté de Communes conserve à sa charge.

L'occupant souffre pendant toute la durée du présent bail l'exécution, dans le bien mis à disposition ou dans l'immeuble dont il dépend, tous travaux de construction ou de réparation jugés nécessaires par la Communauté de Communes. Il ne peut prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni diminution de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt-et-un (21) jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil.

Il ne peut rien faire ou laisser faire qui soit de nature à détériorer le bien mis à disposition. Pour cela, il doit prévenir la Communauté de Communes, sans délai, par lettre recommandée avec avis de réception, de toutes dégradations qui surviendraient dans le bien mis à disposition et qui rendraient nécessaire l'intervention de la Communauté de Communes pour la réalisation de travaux lui incombant, sous peine d'en être personnellement tenu responsable et de devoir en assumer la réparation.

Il aura à sa charge tous les éventuels travaux rendus nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures quelle qu'en soit la nature.

L'occupant s'engage à effectuer dans le bien mis à disposition les travaux de mises aux normes qui lui seraient prescrits par les autorités administratives, sans pour autant pouvoir prétendre à une quelconque indemnité à l'expiration du présent bail.

En cas de défaut d'entretien, de non-exécution de travaux, de dégradations de son fait, du fait de son personnel ou de ses clients, l'occupant supporte les réparations qui en seraient rendues nécessaires, et ce, y compris si elles sont visées à l'article 606 du Code civil. Si cela est rendu nécessaire par la réalisation de travaux devant être réalisés par la Communauté de Communes, il a à sa charge la dépose et la réinstallation d'enseignes et autres équipements.

A l'expiration du bail, l'occupant rend le bien mis à disposition en bon état de réparation et d'entretien.

## **9-3 – Aménagement des Lieux Loués par l'occupant**

L'occupant n'effectue aucuns travaux de transformation ou de changement de destination du bien mis à disposition sans avoir obtenu au préalable l'accord écrit de la Communauté de Communes. L'occupant doit déposer à ses frais tout aménagement qu'il aurait réalisé et dont la dépose serait nécessaire pour des réparations.

En cas d'accord de la Communauté de Communes, l'occupant doit effectuer les travaux sous sa seule responsabilité. Si cela semble nécessaire à la Communauté de Communes, les travaux devront être réalisés sous la surveillance d'un architecte ou d'un technicien habilité dont les honoraires resteront à la charge de l'occupant, qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage lorsque la nature des travaux l'exige.

De plus, l'occupant doit effectuer à ses frais les travaux, en lien avec son activité, qui pourraient être prescrits par les autorités administratives, quelle qu'en soit la nature, tant lors de l'entrée dans le bien mis à disposition que durant l'exécution du présent bail, sans pouvoir prétendre à sa sortie à aucune indemnité quelconque. Ainsi, l'occupant doit déférer à toute prescription, réclamations ou injonction qui pourrait émaner au cours du bail des autorités compétentes

concernant le bien mis à disposition et les modalités de leur occupation et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre le bien mis à disposition en conformité aux normes devenues applicables, compte-tenu de l'usage du bien et de l'activité de l'occupant.

D'une manière générale, toutes les constructions, tous les travaux, les aménagements et les embellissements qui seraient faits par l'occupant restent en fin de bail la propriété de la Communauté de Communes sans que l'occupant ne puisse demander d'indemnité. La Communauté de Communes peut s'il le souhaite demander la remise du bien mis à disposition dans l'état initial où les a trouvés l'occupant au début du présent bail.

#### **9-4 – Autres conditions**

L'occupant s'engage à :

- jouir du bien mis à disposition conformément à leur destination et « en bon père de famille »,
- tenir constamment garni le bien mis à disposition de matériel et mobiliers lui appartenant en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer, des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail,
- ne rien faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux voisins,
- à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs,
- satisfaire à toutes les charges de balayage, d'éclairage, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et à toutes les charges dont les locataires sont ordinairement tenus.

L'occupant doit laisser la Communauté de Communes, son mandataire ou toute personne autorisée par lui, entrer dans le bien mis à disposition, pour s'assurer de leur bon état au moins deux (2) fois par an.

#### **ARTICLE 10 : DEPOT DE GARANTIE**

Il n'y aura pas de dépôt de garantie pour cette mise à disposition.

#### **ARTICLE 11 : CLAUSE RESOLUTOIRE**

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une des obligations contenues dans la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit, y compris pour un motif d'intérêt général, à l'expiration d'un délai de 15 jours suivant l'envoi par l'autre partie d'une lettre recommandée avec accusé de réception contenant mise en demeure.

La révocation pour des motifs d'intérêt général ne donnera lieu à aucune indemnisation.

#### **ARTICLE 12 : OBLIGATIONS GENERALES DE L'OCCUPANT**

L'occupant s'engage à :

- assurer le nettoyage et l'entretien des locaux mis à disposition ;
- remettre les lieux dans leur état initial au moment où il les quittera ;
- user paisiblement des locaux mis à disposition en respectant tranquillité et salubrité publique.

### **ARTICLE 13 : ASSURANCES**

L'occupant a l'obligation de souscrire une garantie de responsabilité civile et de s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, et s'il y a lieu contre les risques locatifs spécifiques à son activité, pendant toute la durée du présent bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

La police d'assurance doit comporter une renonciation par la compagnie à tous recours contre la Communauté de Communes, ses mandataires ainsi que leurs assureurs, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

L'occupant doit s'acquitter exactement des primes ou cotisations d'assurance et doit justifier de cette assurance et de l'acquit des primes et cotisations à la Communauté de Communes sur simple demande de celui-ci et au moins dès le jour de la signature du présent bail.

L'occupant doit déclarer tout sinistre qui survient au bien mis à disposition, dans les deux (2) jours, aux compagnies d'assurance intéressées et confirmer cette déclaration à la Communauté de Communes dans les deux (2) jours suivants, le tout par lettre recommandée avec avis de réception.

### **ARTICLE 14 : ELECTION DE DOMICILE**

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

- la Communauté de Communes : en son adresse indiquée en tête des présentes,
- l'occupant : en son adresse indiquée en tête des présentes.

Fait à Saint-Yrieix-la-Perche, le 27 février 2024

**Le Président,  
Communauté de Communes  
Du Pays de Saint-Yrieix**

**Pour l'occupant**

**Patrick DARY**

**Isabelle BERTRANET**