



COMPTE-RENDU de la SEANCE du CONSEIL MUNICIPAL du 10 décembre 2018

(Convocation du 4 décembre 2018)

Le 10 décembre 2018, à 20h00, les membres du Conseil Municipal se sont réunis sous la Présidence de Monsieur Christophe PANDO, Maire.

Présents :

Mesdames Evelyne CERAVOLO, Marie-Pierre LAPLACE, Cathy LABOUREUR-COLLART, Virginie FERREIRA,
Messieurs Georges DISSARD, Jean-Pierre VOISINE, Bruno HOUNIEU, Philippe SIVAZLIAN, Alain CLOS, Laurent FANFELLE, Christophe LACILLERIE.

Absents excusés :

Madame Mireille CHANGEAT, qui a donné procuration à Evelyne CERAVOLO,
Monsieur Antoine FRANCISCO, qui a donné procuration à Georges DISSARD,

Secrétaire de séance : Jean-Pierre VOISINE

1. Approbation du précédent compte-rendu

Le Maire donne lecture du compte-rendu du Conseil Municipal du 5 novembre 2018.
Celui est adopté à l'unanimité.

2. Budget général : Décision modificative attribution subvention ADMR (régularisation)

Le Maire indique qu'il y a lieu de se prononcer sur l'attribution d'une subvention complémentaire à l'association ADMR. En effet lors de la préparation du budget communal 2018, suite à une erreur matérielle la subvention n'a pas été votée en totalité.

Le montant de la subvention pour 2018 s'élève à 1043.26 €, or c'est une somme de 525 €, qui a été portée à l'article 6574.

Il convient donc de voter une subvention complémentaire.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,
ALLOUE la somme complémentaire de 518.36 € à prendre sur l'article 6574.

3. Actes en la forme administrative : intégration dans la voirie communale - élargissement du Cami de Catsus (délibération du 28/4/2011) et des voies des lotissements Rue Peyra, Chemin du Lagoé, Rue Puchéou (délibération du 17/02/2017)

Le Maire rappelle la délibération du 17 février 2017, aux termes de laquelle le Conseil Municipal a décidé l'incorporation et le classement dans la voirie communale des voies de desserte de lotissements, dénommées : rue Peyra, chemin du Lagoé, rue Puchéou.

Il expose que la délibération ne liste pas les parcelles, que la Commune doit acquérir.

Il demande au Conseil Municipal de se prononcer sur les parcelles à acquérir et à Bruno Hounieu de quitter la salle pendant les échanges et le vote, compte tenu qu'il est partie prenante dans l'opération d'intégration.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 14 voix « Pour » et « un non votant »,

DECIDE, l'acquisition, à titre gratuit, des terrains d'assiette des voies des lotissements visés ci-dessus, soit :

Parcelles	Superficie	Propriétaire	Nom du lotissement
AB 366	6a 11ca	SASSUS-BOURDA Claude	Rue Peyra - lotissement Les charmilles
AB 371	6a 89ca	SASSUS-BOURDA Marie-José	Rue Peyra - lotissement Les charmilles
AB 339	11a 99ca	Consorts HOUNIEU	Rue de Lagoé - lotissement Clos des Jonquilles
AB 342	6a 65ca	Consorts HOUNIEU	Rue Puchéou - lotissement Capbat
AC 655	8a 44ca	Consorts HOUNIEU	Rue Puchéou - lotissement Capbat
AB 343	0a 67ca	Consorts HOUNIEU	Rue Puchéou - lotissement Capbat

CHARGE le Maire d'effectuer toutes les démarches et formalités requises en vue de réaliser cette opération et notamment de faire mettre à jour le plan et le tableau de classement des voies communales, d'établir les actes authentiques correspondants.

4. Gratification à Monsieur SAUGUET Clément, stagiaire

Le Maire indique qu'un stagiaire est intervenu 3 jours, du 29 novembre au 3 décembre 2018, pour une durée de 24 heures, au service technique communal. Ce stagiaire a donné toute satisfaction.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, afin de remercier le stagiaire,

DECIDE de lui allouer la somme de 200 €.

La somme sera inscrite au Budget Primitif à l'article 6714.

DECIDE de l'embaucher en contrat à durée déterminée pour 3 mois du 4 décembre 2018 au 4 mars 2019.

5. Personnel communal : création d'un CDD « Accroissement temporaire d'activité ».

Le Maire propose au Conseil Municipal la création d'un emploi non permanent d'agent technique à temps non complet pour assurer les missions suivantes au sein des services techniques de la Commune :

- Préparer le matériel, les matériaux et les outillages
- Identifier le type d'intervention
- Entretien un espace extérieur
- Collecter des déchets
- Assurer une maintenance de premier niveau
- Entretien des équipements
- Installer un élément de protection d'espace naturel
- Préparer les sols et les plantations (épandage, semis, récolte, ...)
- Techniques de débroussaillage
- Techniques de fauchage

Durée maximale : 12 mois

L'emploi serait créé pour la période du **4 décembre 2018 au 4 mars 2019 inclus**,
 La durée hebdomadaire moyenne de travail serait fixée à 24 heures,
 Cet emploi appartient à la catégorie hiérarchique C.

L'emploi serait pourvu par le recrutement d'un agent contractuel en application des dispositions de l'article 3-1° de la loi du 26 janvier 1984 modifiée relative à la Fonction Publique Territoriale, qui permet le recrutement d'agent contractuel pour faire face à un accroissement temporaire d'activité pour une durée maximale cumulée de douze mois par période de dix-huit mois consécutifs.

Rémunération :

Diverses formulations sont proposées selon la nature de l'emploi à pourvoir.

Le niveau de rémunération retenu doit être en adéquation avec le niveau des missions assurées.

Les échelles de rémunération des fonctionnaires ne s'appliquent pas aux agents contractuels mais peuvent servir de référence.

L'emploi sera rémunéré sur la base du SMIC.

Après avoir entendu le Maire dans ses explications complémentaires et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal à l'unanimité,

DECIDE

- la création, pour la période du **4 décembre 2018 au 4 mars 2019 inclus**, d'un emploi non permanent à temps non complet d'agent technique, à raison de 24 heures de travail par semaine en moyenne,

- que cet emploi sera doté du traitement afférent à l'indice brut 347 (IM 325 – 1^{er} échelon)

AUTORISE le Maire à signer le contrat de travail selon le modèle annexé à la présente délibération,

PRECISE que les crédits suffisants sont prévus au budget de l'exercice.

6. Personnel communal : suppression du poste d'agent de maîtrise principal.

Le Maire laisse la parole à Jean-Pierre Voisine, qui rappelle au Conseil Municipal que, suite au départ de l'Agent de maîtrise vers une autre collectivité par voie de mutation, à compter du 27 août 2018, l'emploi d'Agent de maîtrise principal est vacant.

Dans le cadre d'une réorganisation du service technique, une partie des fonctions du poste susvisé a été partiellement confiée à l'Agent titulaire actuellement en poste.

Le Maire a sollicité l'avis du Comité Technique lors de la séance qui a eu lieu le 18 septembre 2018, celui-ci a émis un avis favorable.

Il propose au Conseil Municipal, à compter du 10 décembre 2018 de supprimer l'emploi permanent d'Agent de maîtrise principal à temps complet.

Invité à se prononcer sur ces questions et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

DECIDE la suppression de l'emploi permanent d'Agent de maîtrise principal à temps complet à compter du 10 décembre 2018.

7. Mise à disposition de la parcelle accueillant la STEP : bail emphytéotique administratif

Le Maire laisse la parole à Jean-Pierre Voisine, qui rappelle, que le système d'assainissement du Val de l'Ousse est composé des réseaux de collecte des communes d'Aussevielle, Poey-de-Lescar et Siros, et d'une station de traitement des eaux usées implantée sur la commune de Denguin.

Ce système était géré jusqu'au 31 décembre 2017 par le SIVU du Val de l'Ousse.

Par délibération n°19 du 30 novembre 2017, la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP) a étendu l'exercice de la compétence Assainissement à l'ensemble de son territoire à compter du 1er janvier 2018.

De ce fait, par application des articles L 5214-21 et L 5216-7 du Code Général des Collectivités Territoriales, le SIVU du Val de l'Ousse a été dessaisi de la compétence Assainissement à compter du 1er janvier 2018 par arrêté préfectoral n° 64-2017-12-22-009.

Ainsi, depuis cette date :

- la CAPBP assure la maîtrise d'ouvrage du système d'assainissement sur la commune de Siros,
- le Syndicat Mixte Eau et Assainissement des Trois Cantons (SMEATC) assure la maîtrise d'ouvrage du système d'assainissement sur les communes d'Aussevielle et Poey-de-Lescar, et gère la station de traitement des eaux usées du Val de l'Ousse.

Considérant :

- qu'une station de traitement des eaux usées relève de l'exécution d'un service public, en l'occurrence du service public d'assainissement défini à l'article L2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, et qu'elle est aménagée de manière indispensable l'exécution de ce service public,
- que la parcelle cadastrée sur laquelle est implantée la station de traitement des eaux usées du Val de l'Ousse appartient à la commune de Siros,
- qu'un terrain appartenant à une personne publique peut ainsi être incorporé dans son domaine public même si le service public auquel il est affecté est géré par une autre collectivité (Conseil d'Etat – 19/12/2007 n°288017 Mercy-le-bas),
- qu'il convient donc de considérer que la parcelle qui accueille la station de traitement des eaux usées du Val de l'Ousse est dans son ensemble affectée au service public d'assainissement et qu'elle relève donc du domaine public de la commune de Siros, que, conformément à l'article L.2122-20 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, **les collectivités territoriales peuvent conclure sur leur domaine public un bail emphytéotique administratif** dans les conditions déterminées par les articles L.1311-2 à L.1311-4-1 du Code général des collectivités territoriale,
- qu'aux termes de l'article L.1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, « un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu

- à l'article L. 451-1 du code rural, en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence. Ce bail emphytéotique est dénommé « bail emphytéotique administratif. »,
- qu'un bail emphytéotique administratif peut être attribué sur un bien immobilier, qu'il relève du domaine public (à condition d'être en dehors du champ d'application des contraventions de voirie) ou privé, et qu'il soit consenti en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence du propriétaire,
 - que le SMEATC a conclu avec la CAPBP une convention de déversement des eaux usées collectées sur la commune de Siros, au titre de la compétence, qu'elle a elle-même transférée à la CAPBP et qu'il y a donc bien un intérêt général à ce qu'elle attribue un bail emphytéotique administratif au SMEATC,

Le Maire propose au Conseil Municipal, que la Commune consente, afin de soutenir cette opération d'intérêt général, de conclure avec le SMEATC un bail emphytéotique administratif dans les conditions des présentes, établies dans le respect des articles L.1311-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

DECIDE d'approuver la conclusion du présent bail emphytéotique administratif annexé au présent compte-rendu.

8. Compétence « Assainissement » - Suite du transfert des comptes consécutif à la dissolution du SIVU du Val de l'Ousse

Les éléments permettant de finaliser les dernières écritures de dissolution du SIVU du Val de l'Ousse ayant été reçus de la Perception de Lescar le jour de la séance du Conseil Municipal, Monsieur le Maire demande à l'assemblée l'autorisation de rajouter cette présente délibération à l'ordre du jour.

Après avoir entendu le Maire dans ses explications, le Conseil Municipal, à l'unanimité, DECIDE de rajouter ce point à l'ordre du jour en vue de délibérer, alors qu'il n'y était pas prévu.

Monsieur le Maire donne ensuite la parole à Jean-Pierre Voisine pour présenter ce point.

L'intéressé indique, que dans l'optique des dernières écritures de dissolution du SIVU du Val de l'Ousse, les trois communes, ex-membres du SIVU, doivent désormais voter les crédits nécessaires au transfert de l'excédent de fonctionnement, à savoir :

- Commune de **Siros** : dépense compte 678 pour 68 147.27 € - recette compte 7788, pour 67 147.27 €, et 002 pour 1 000 €
- Commune de **Poey de Lescar** : dépense compte 678 pour 163 446.05 € - recette compte 7788, pour 160 482.87 € et 002, pour 2 963.18 €
- Commune de **Aussevielle** : dépense compte 678 pour 66 774.78 € - recette, compte 7788, pour 65 724.78 € et 002, pour 1 050 €.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

DECIDE d'approuver le transfert de l'excédent de fonctionnement de la Commune de Siros tel qu'il est décrit ci-dessus.

9. Questions Diverses :

Néant

Séance levée à 22h00 Ont signé les membres présents au registre :

Christophe PANDO
Maire

Jean-Pierre VOISINE
1^{er} adjoint

Georges DISSARD
2^{ème} adjoint

Antoine FRANCISCO
3^{ème} adjoint
Absent excusé,
Procuration à Georges Dissard

Evelyne CERAVOLO
4^{ème} adjointe

Mesdames :

Mireille CHANGEAT
Absente excusée,
Procuration à Evelyne Ceravolo

Marie-Pierre LAPLACE

Cathy LABOUREUR COLLART

Virginie FERREIRA

Messieurs :

Alain CLOS

Laurent FANFELLE

Benoît FLISS
Absent excusé

Bruno HOUNIEU

Philippe SILVAZIAN

Christophe LACILLERIE

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

COMMUNE DE SIROS

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

TRAITEMENT DES EAUX USEES COLLECTEES SUR LES COMMUNES D'AUSSEVIELLE, DENGUIN, POEY-DE-LESCAR ET SIROS

Commune de Siros

Mairie

20 Rue Carrerasse

64230 SIROS

Tél. : 05.59.68.66.05

Courriel : mairiesiros@orange.fr

Syndicat Mixte Eau et Assainissement des 3 Cantons

40 rue Marcel Dassault

64170 ARTIX

Tél. : 05.59.83.25.63

Courriel : contact@syndicat3cantons.fr

SOMMAIRE

IDENTIFICATION DES PARTIES

PREAMBULE

TITRE I - MODALITES GENERALES

Article 1 : Objet de l'opération d'intérêt général

1.1 Nature du bail

1.2 Désignation des biens loués

1.3 Conditions générales

Article 2 : Mission de l'emphytéote

Article 3 : Obligations du bailleur

Article 4 : Pièces constitutives du bail

Article 5 : Date d'effet et durée du bail

Article 6 : Interdiction d'acquisition ou de cession de la partie louée

Article 7 : Assurances - responsabilités

Article 8 : indemnités aux tiers

TITRE II – MODALITES DE MISE A DISPOSITION ET DE LOCATION DU BIEN

Article 9 : Modalités de mise à disposition du bien

9.1 Jouissance du bien pendant le bail

9.2 Détermination des conditions de paiement de la redevance d'occupation du domaine public

Article 10 : Modalités de remise en état au terme du bail

TITRE III - EXPLOITATION

Article 11 : Obligations d'entretien

Article 12 : Contrôle du bon entretien

TITRE IV – DISPOSITIONS FINANCIERES EN COURS DE BAIL

Article 13 : Financement de l'opération objet du bail

Article 14 : Garanties et cautionnements

TITRE V – DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES SUR L'EXPIRATION DU BAIL

Article 15 : Terme anticipé du bail

15.1 Résiliation d'un commun accord ou pour motif d'intérêt général

15.2 Résiliation pour faute

TITRE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 16 : Intérêts moratoires

Article 17 : Propriété des documents et obligation de discrétion

Article 18 : Litiges

Article 19 : Désignation du représentant de la collectivité publique cocontractante

Article 20 : Enregistrement

Article 21 : Règlement amiable des différends

Article 22 : Élection de domicile

ENTRE

La commune de Siros, domiciliée 20 Rue Carrerasse 64230 SIROS, représentée par Monsieur Christophe PANDO, Maire, dûment autorisé aux effets des présentes par délibération du conseil municipal du XX XXXX 2018, reçue en Préfecture le XX XXXX 2018 ;

Ci-après dénommée « la commune » ou « le bailleur »

D'une part,

ET

Le Syndicat Mixte Eau et Assainissement des Trois Cantons, domicilié 40 rue Marcel Dassault 64170 ARTIX, représenté par Monsieur Philippe FAURE, Président, dûment autorisé aux effets des présentes par délibération du comité syndical du XX XXXX 2018, reçue en Préfecture le XX XXXX 2018, ;

Ci-après dénommée « l'emphytéote » ou « le preneur »

D'autre part,

PREAMBULE

Il est rappelé et énoncé ce qui suit.

Le système d'assainissement du Val de l'Ousse est composé des réseaux de collecte des communes d'Aussevielle, Poey-de-Lescar et Siros, et d'une station de traitement des eaux usées implantée sur la commune de Denguin. Ce système était géré jusqu'au 31 décembre 2017 par le SIVU du Val de l'Ousse.

Par délibération n°19 du 30 novembre 2017, la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP) a étendu l'exercice de la compétence Assainissement à l'ensemble de son territoire à compter du 1^{er} janvier 2018. De ce fait, par application des articles L5214-21 et L5216-7 du Code Général des Collectivités Territoriales, le SIVU du Val de l'Ousse a été dessaisi de la compétence Assainissement à compter du 1^{er} janvier 2018 par arrêté préfectoral n°64-2017-12-22-009. Ainsi, depuis cette date :

- la CAPBP assure la maîtrise d'ouvrage du système d'assainissement sur la commune de Siros,
- le Syndicat Mixte Eau et Assainissement des Trois Cantons (SMEATC) assure la maîtrise d'ouvrage du système d'assainissement sur les communes d'Aussevielle et Poey-de-Lescar, et gère la station de traitement des eaux usées du Val de l'Ousse.

Considérant :

- qu'une station de traitement des eaux usées relève de l'exécution d'un service public, en l'occurrence du service public d'assainissement défini à l'article L2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, et qu'elle est aménagée de manière indispensable l'exécution de ce service public,
- que la parcelle cadastrée sur laquelle est implantée la station de traitement des eaux usées du Val de l'Ousse appartient à la commune de Siros,
- qu'un terrain appartenant à une personne publique peut ainsi être incorporé dans son domaine public même si le service public auquel il est affecté est géré par une autre collectivité (Conseil d'Etat – 19/12/2007 n°288017 Mercy-le-bas),
- qu'il convient donc de considérer que la parcelle qui accueille la station de traitement des eaux usées du Val de l'Ousse est dans son ensemble affectée au service public d'assainissement et qu'elle relève donc du domaine public de la commune de Siros,

- que, conformément à l'article L.2122-20 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les collectivités territoriales peuvent conclure sur leur domaine public un bail emphytéotique administratif dans les conditions déterminées par les articles L.1311-2 à L.1311-4-1 du Code général des collectivités territoriale,
- qu'aux termes de l'article L.1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, « un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural, en vue ... de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ... Ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif. »,
- qu'un bail emphytéotique administratif peut être attribué sur un bien immobilier qu'il relève du domaine public (à condition d'être en dehors du champ d'application des contraventions de voirie) ou privé, et qu'il soit consenti en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence du propriétaire,
- que le SMEATC a conclu avec la CAPBP une convention de déversement des eaux usées collectées sur la commune de Siros, au titre de la compétence qu'elle a elle-même transférée à la CAPBP et qu'il y a donc bien un intérêt général à ce qu'elle attribue un bail emphytéotique administratif au SMEATC,

la commune consent, afin de soutenir cette opération d'intérêt général, au SMEATC un bail emphytéotique administratif dans les conditions des présentes, établies dans le respect des articles L.1311-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

Par délibération du XX XXXXXXXX 2018, reçue en Préfecture le XX XXXXXXXXXXXX 2018, le conseil municipal a approuvé la conclusion du présent bail emphytéotique administratif.

TITRE I – MODALITES GENERALES

Article 1 : Objet de l'opération d'intérêt général

1.1 Nature du bail

Le présent contrat est un bail emphytéotique administratif prévu par l'article L.2122-20 du Code général de la propriété des personnes publiques, dans les conditions déterminées par les articles L.1311-2 à L.1311-4-1 du code général des collectivités territoriales.

Il porte sur l'opération d'intérêt général de gestion de la station de traitement des eaux usées du Val de l'Ousse.

Au titre du présent bail, la commune reconnaît à l'emphytéote un droit réel sur les biens immobiliers donnés à bail, ci-après désignés « les biens loués », tels que définis à l'article 1.2.

Les biens immobiliers ainsi donnés à bail permettront à l'emphytéote de réaliser l'opération d'intérêt général objet du bail. Il est ici entendu que l'emphytéote pourra procéder à l'aménagement ou la démolition de tout ou partie des ouvrages bâtis présents sur la parcelle louée, ainsi qu'à la construction et l'entretien d'ouvrages qu'il y édifiera, à condition qu'ils participent de la mission d'intérêt général de traitement des eaux usées domestiques.

A ce titre, il :

- ➔ concevra ou fera concevoir le projet architectural, incluant l'ensemble des études préalables et autres diagnostics ;
- ➔ réalisera ou fera réaliser les travaux d'aménagement, de démolition de tout ou partie des ouvrages présents sur la parcelle et de construction des nouveaux ouvrages ;
- ➔ assurera pendant toute la durée du bail l'entretien et la maintenance de l'intégralité de la parcelle donnée à bail et des constructions qu'il y édifiera ;

- supportera l'ensemble des charges, assurances, impôts et taxes afférents aux biens objet du bail.

A l'issue du bail, les biens loués ainsi que les constructions et installations édifiées par l'emphytéote pour l'accomplissement de l'opération d'intérêt général feront retour gratuit à la commune.

Considérant que la réalisation de l'opération d'intérêt général de gestion de la station de traitement des eaux usées du Val de l'Ousse est une condition essentielle de formation du présent contrat, l'emphytéote ne pourra modifier la destination des biens donnés à bail, et devra y maintenir des activités équivalentes à celles prévalant à sa signature.

1.2 Désignation des biens loués

Les biens loués sont constitués par la parcelle cadastrée AL 72 sur la commune de Denguin, propriété du bailleur, située lieu-dit les Saligues Est à Denguin, d'une superficie de 11 655 m².

Ils constituent une dépendance du domaine public qui demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie. Le bailleur atteste que les biens loués sont libres de toute inscription de privilège ou d'hypothèque.

Le bien donné à bail supporte, à la date de signature des présentes, environ 820 m² d'ouvrages bâtis, correspondant au bâtiment accueillant les équipements de prétraitement des eaux usées et de traitement des boues, et aux ouvrages de traitement biologique des eaux usées (bassin d'aération, dégazeur et clarificateur). Ils font partie intégrante du bail.

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance des lieux pour les avoir occupés antérieurement à l'entrée en vigueur du présent bail, et dispense le bailleur d'en faire plus ample description.

Les biens donnés à bail sont libres de toute location ou occupation quelconque autre que celle consentie par la commune au preneur antérieurement à l'entrée en vigueur du présent bail.

Le plan parcellaire des biens donnés à bail est joint en annexe 1.

1.3 Conditions générales

Le preneur prend l'immeuble loué en son état actuel sans aucune garantie de la part du bailleur. Il ne pourra exercer contre ce dernier aucune réclamation indemnitaire en raison de la nature du sol et du sous-sol, de l'état ou de la situation des bâtiments et supportera la conséquence d'erreur dans la désignation ou la contenance, quelles qu'en soient les proportions, de mitoyenneté, alignement, fouilles ou excavations pratiquées en sous-sol, ou toute autre cause qui pourra affecter l'immeuble.

Le preneur pourra procéder, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, à l'aménagement et/ou à la démolition de tout ou partie de ces ouvrages.

Préalablement au démarrage d'éventuels travaux d'aménagement des ouvrages existants ou de construction de nouveaux ouvrages, l'emphytéote s'assurera donc à ses frais que la structure du sol et du sous-sol peut supporter le poids et toutes autres contraintes liées à son projet.

De la même manière, le preneur fera son affaire personnelle et sans recours contre le bailleur de toute servitude, quelle qu'en soit la nature, susceptible de grever l'immeuble. En revanche, il profitera des éventuelles servitudes actives.

A compter de son entrée en jouissance, le preneur acquittera les impôts et charges auxquels l'immeuble peut et pourra être assujéti.

La durée des locations que le preneur consentira, le cas échéant, ne pourra dépasser celle du présent bail. Elles ne pourront par ailleurs être consenties que sous réserve des dispositions du présent bail relatives à la destination des biens loués et devront s'inscrire dans l'opération d'intérêt général.

Article 2 : Mission de l'emphytéote

Pour réaliser l'opération d'intérêt général objet du présent contrat, l'emphytéote s'engage à :

- *exploiter les installations dans les conditions fixées par l'arrêté préfectoral d'autorisation du système et par la réglementation en vigueur ;
- *réaliser et financer, en qualité de maître d'ouvrage, les éventuels travaux d'adaptation des installations ;
- *maintenir en bon état d'entretien le bien donné à bail et les éventuelles constructions qu'il édifiera ;
- *supporter l'ensemble des charges d'entretien et de fonctionnement, afin que le bien soit remis au bailleur en bon état d'entretien à l'issue du bail ;
- *supporter l'ensemble des impôts et taxes afférents à la parcelle objet du bail, et aux constructions qu'il y édifiera (taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.) ;
- *supporter le coût de l'ensemble des charges d'assurance afférentes aux biens donnés à bail et aux constructions qu'il édifiera ;
- *supporter l'ensemble des charges de petit et de gros entretien des biens loués et des nouvelles constructions ;
- *supporter l'ensemble des coûts afférents aux abonnements et consommations de fluides (eau, électricité, gaz, etc) ;
- *prendre en charge et entretenir le dispositif de clôture du bien donné à bail.

Article 3 : Obligations du bailleur

La commune s'engage, en sa qualité de bailleur, à mettre à la disposition de l'emphytéote tous documents et informations utiles à la réalisation de l'opération d'intérêt général.

Article 4 : Pièces constitutives du bail

Les pièces constitutives seront les suivantes, par ordre de priorité décroissante :

- ➔ le bail emphytéotique administratif ;
- ➔ l'annexe n°1 : plan parcellaire des biens donnés à bail ;

Article 5 : Date d'effet et durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée de 50 ans à compter de sa conclusion. Il pourra faire l'objet d'une prolongation par voie d'avenant tant que l'opération d'intérêt général se poursuivra, dans la limite de 99 ans.

Le bail ne pourra être modifié que par avenant écrit approuvé par les deux parties.

Article 6 : Interdiction d'acquisition ou de cession de la partie louée

L'emphytéote ne pourra pas se rendre acquéreur de la partie louée, partie intégrante du domaine public.

Les droits résultant du présent bail ne pourront être cédés avec l'agrément du bailleur qu'à une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant du présent bail et subrogée dans les droits et obligations découlant des conventions non détachables conclues pour la réalisation de l'opération d'intérêt général ci-dessus exposée.

Article 7 : Assurances - responsabilités

Dans un délai de 15 jours à compter de la notification du bail, l'emphytéote devra justifier qu'il est titulaire d'une assurance couvrant le risque responsabilité civile envers les tiers.

Article 8 : Indemnités aux tiers

L'emphytéote suit et gère les contentieux liés au bail.

Il supporte personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers relevant de sa responsabilité pour faute dans l'exécution de sa mission ou pour tout dommage qu'il aurait causé soit aux tiers soit au bailleur, engageant ainsi sa responsabilité.

TITRE II – MODALITES DE MISE A DISPOSITION ET DE LOCATION DU BIEN

Article 9 : Modalités de mise à disposition du bien

9.1 Jouissance du bien pendant le bail

La commune prendra toutes les mesures nécessaires à la préservation des droits de l'emphytéote de façon à ne jamais troubler sa jouissance.

9.2 Détermination des conditions de paiement de la redevance d'occupation du domaine public

Conformément à l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques du XXXXXXXX, le bail emphytéotique administratif est consenti et accepté moyennant le versement d'une redevance annuelle d'occupation ferme et non révisable de 1 € par an.

La redevance sera exigible pour la première fois dès la notification du présent bail.

Article 10 : Modalités de remise en état au terme du bail

A l'expiration du bail, la totalité des constructions édifiées par l'emphytéote feront retour gratuit au bailleur en bon état d'entretien.

Un an avant la date d'expiration du bail, quel qu'en soit le motif, les parties se rapprocheront pour déterminer les modalités de retour gratuit des biens loués et de déconstruction des constructions édifiées sur le bien. L'article 10 prévoit déjà cette possibilité de faire déconstruire les biens mais sans définir les modalités.

L'emphytéote devra justifier que les biens donnés à bail et restitués à la commune sont francs et libres de toutes inscriptions de privilèges ou d'hypothèques conventionnelles, judiciaire ou légale.

Un état des lieux de sortie accompagné d'un inventaire des biens remis au bailleur sera réalisé contradictoirement au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la date d'expiration du bail.

TITRE III – EXPLOITATION

Article 11 : Obligations d'entretien

Pendant tout le cours du bail, les réparations de toute nature à effectuer sur les biens loués et les aménagements ou constructions effectués ou édifiés par le preneur seront exclusivement engagés et supportés par ce dernier, y compris celles résultant de l'article 606 du code civil.

Article 12 : Contrôle du bon entretien

Aux fins de vérification de la parfaite exécution de cette obligation, le bailleur pourra visiter ou faire visiter les biens loués et ceux édifiés par le preneur par tout mandataire de son choix, une fois par an.

TITRE IV – DISPOSITIONS FINANCIERES

Article 13 : Financement de l'opération objet du bail

Le coût de l'opération et les charges générées seront supportées par l'emphytéote.

L'emphytéote contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement de l'opération.

Article 14 : Garanties et cautionnements

Sans objet.

TITRE V – DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES SUR L'EXPIRATION DU BAIL

Article 15 : Terme anticipé du bail

15.1 Résiliation d'un commun accord ou pour motif d'intérêt général

15.1.1 *Conditions de résiliation*

Ni le bailleur, ni l'emphytéote n'ont le pouvoir de prononcer de plein droit la résiliation du bail, sauf cas de force majeure (ci-après « force majeure ») constatée par la partie la plus diligente et adressée à l'autre partie par tout moyen permettant de donner date certaine à la réclamation. Il est ici entendu que seront réputés événements relevant de la force majeure tout événement empêchant l'exécution des obligations du présent bail par l'une des parties et étant cumulativement un événement imprévisible, irrésistible et extérieur.

Toutefois, le bail peut être résilié soit unilatéralement par la commune pour un motif d'intérêt général soit d'un commun accord.

Les parties conviennent de résilier d'un commun accord le présent bail, sans que l'une ou l'autre des parties ne soit redevable d'aucune indemnité, dans le cas où les constructions n'auraient plus vocation à traiter les eaux usées issues de la commune de Siros.

En cas de résiliation d'un commun accord, les parties s'obligent à trouver une entente organisant la fin anticipée du bail de façon équitable pour les deux parties. Cet accord se formalisera par un protocole transactionnel établi conformément aux articles 2044 et suivants du code civil.

15.1.2 *Conséquence de la résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général*

En cas de résiliation pour motif d'intérêt général, les conséquences sont réglées de la manière suivante.

La résiliation devra être précédée d'un préavis de six mois notifié à l'emphytéote, par lettre recommandée avec accusé de réception, avant la date de prise d'effet de la résiliation.

Dans cette hypothèse, l'emphytéote aura droit à une indemnité de résiliation couvrant l'intégralité de son préjudice, soit les éléments suivants :

- * rachat de la valeur nette comptable des biens édifiés par l'emphytéote, non amortis à la date de résiliation, sauf en cas de substitution par le bailleur dans la charge des emprunts souscrits par le preneur.

L'indemnité de résiliation ne sera due par la commune que sur présentation des pièces justificatives des éléments ci-dessus (compte de résultat, plan d'amortissement, etc).

Elle sera réglée à l'emphytéote dans un délai de 30 jours à compter de la présentation de l'ensemble des pièces justificatives du préjudice invoqué par l'emphytéote.

15.2 Résiliation pour faute

15.2.1 *Conditions de résiliation*

Outre les cas prévus à l'article 15.1, le bailleur peut résilier le bail aux torts de l'emphytéote, après mise en demeure restée infructueuse en cas de :

- * modification de la destination des biens donnés à bail entraînant une dénaturation de l'opération d'intérêt général ayant prévalu à la signature du bail ;
- * transformation des biens donnés à bail ou des constructions édifiées par le preneur sans accord préalable du bailleur ;

- ✗ non respect par l'emphytéote des obligations légales et réglementaires ;
- ✗ non respect par l'emphytéote des obligations relatives à la sécurité ;
- ✗ non paiement par l'emphytéote de la redevance d'occupation du domaine public prévue à l'article 9.2.

La mise en demeure doit être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et assortie d'un délai de deux mois à compter de sa notification pour permettre au preneur de se conformer aux obligations de celle-ci ou pour présenter ses observations.

Le bailleur peut également résilier le bail aux torts de l'emphytéote après une mise en demeure préalable restée sans effet pendant un délai d'un mois :

- ✗ lorsque l'emphytéote déclare ne pas pouvoir exécuter ses engagements, sans qu'il soit fondé à invoquer le cas de force majeure ;
- ✗ lorsque l'emphytéote s'est livré, à l'occasion de l'exécution du bail, à des actes frauduleux.

La décision de résiliation doit préciser que cette dernière est prononcée aux torts de l'emphytéote.

La résiliation du bail ne fait pas obstacle à l'exercice des actions civiles ou pénales contre l'emphytéote.

15.2.2 Conséquence de la résiliation aux torts de l'emphytéote

La résiliation aux torts de l'emphytéote prendra effet au terme d'un délai de 6 mois permettant la réalisation de l'état des lieux contradictoire de sortie, et l'organisation de la déconstruction des constructions édifiées par l'emphytéote dans le patrimoine du bailleur.

TITRE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 16 : Intérêts moratoires

Toute somme due par le bailleur à l'emphytéote, comme toute somme due par l'emphytéote au bailleur notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du bail, qui ne serait pas réglée avant l'échéance, portera automatiquement intérêts en application du taux d'intérêt national en vigueur.

Article 17 : Propriété des documents et obligation de discrétion

Toutes les études et tous les documents établis en application du bail demeurent la propriété de l'emphytéote.

Article 18 : Litiges

Tout litige portant sur l'exécution du bail sera de la compétence du tribunal administratif de Pau – 50 cours Lyautey – 64000 PAU.

Article 19 : Désignation du représentant de la collectivité publique contractante

Pour l'exécution du bail, la commune désigne son Maire.

Article 20 : Enregistrement

Les présentes seront publiées au bureau des hypothèques compétent et s'il existe des inscriptions, le bailleur sera tenu d'en rapporter au preneur les certificats de radiation dans les trois mois de la demande qui en sera faite.

Pour la perception du salaire du conservateur dudit bureau des hypothèques, le montant cumulé des redevances s'élève à la somme de 50 euros.

Article 21 : Règlement amiable des différends

Les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable pour tous les différends relatifs à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation du contrat.

La partie souhaitant la résolution d'un différend adressera une demande écrite à l'autre partie. Cette demande exposera de manière circonstanciée les éléments factuels, techniques, juridiques et financiers motivant son objet.

Article 22 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile à leur adresse indiquée en tête des présentes.

Fait en un exemplaire original, à Pau, le

Pour l'emphytéote

Pour la commune de Siros

Monsieur Philippe FAURE,
Président

Monsieur Christophe PANDO
Maire