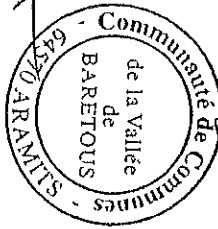


Le soussigné Pierre CASABONNE Président de la
Vallée de Barétous est ici exactement collationné et
expédié en huit pages
Fait à Aramits le 31/12/2011

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20251216-251216_04_DEV-DE



2010 D N° 4727
Publié et enregistré le 06/12/2010 à la conservation des Hypothèques de
PAU 2EME BUREAU
Droits : 390,00 EUR
Salaires : 65,00 EUR
TOTAL : 455,00 EUR
Le Conservateur,
Francis MAGGIONI

Volume : 2010 P N° 2935
Reçu : Quatre cent cinquante-cinq
Euros

ACTE EN LA FORME ADMINISTRATIVE

CRÉDIT-BAIL

PAR-DEVANT Pierre CASABONNE, Président de la COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES DE LA VALLÉE DE BARÉTOUS, soussigné,

ONT COMPARU,

D'une part,

La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DE BARÉTOUS,
établissement public de coopération intercommunale, créée pour une durée illimitée
par arrêté préfectoral du dix-neuf décembre deux mille un, dont le siège est à
ARAMITS (Pyrénées-Atlantiques), identifiée au Répertoire national des entreprises
et de leurs établissements sous le numéro Siren 246 401 459,

ci-après désignée la "COMMUNAUTÉ",

D'autre part,

La société FROMAGERIE DU PAYS D'ARAMITS, société à responsabilité
limitée, dont le siège social est à ARAMITS, quartier Esquiasse, CD 133,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PAU (Pyrénées-
Atlantiques), identifiée au Répertoire national des entreprises et de leurs
établissements sous le numéro Siren 419 071 873,

ci-après désignée le "CRÉDIT-PRENEUR",

LESQUELS ont exposé et convenu ce qui suit.

LS

ML CP
1

PRÉSENCE OU REPRÉSENTATION DES PARTIES

II - La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DE BARÉTOUS est représentée par Monsieur Daniel LOURTAU, vice-président de ladite COMMUNAUTÉ, domicilié au siège de la COMMUNAUTÉ, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du vingt-deux septembre deux mille dix, reçue au contrôle de légalité le vingt-neuf septembre deux mille dix, dont un exemplaire est annexé aux présentes.

II - La société FROMAGERIE DU PAYS D'ARAMITS est représentée par Madame Martine DUSSARAT-LEMBEYE, présidente de la société, domiciliée au siège de ladite société, agissant en vertu d'une décision du Conseil d'Administration en date du dix-sept octobre deux mille huit.

EXPOSÉ

La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DE BARÉTOUS est propriétaire du saloir de Soudet construit en 1975 qui n'était plus aux normes sanitaires. Elle a décidé de faire les travaux de mise aux normes et de donner ensuite le bâtiment et son terrain d'assiette à crédit-bail à la société FROMAGERIE DU PAYS D'ARAMITS pour une durée de 15 ans, moyennant un loyer annuel de 3 637,40 €H.T.

Le présent acte réitère un acte sous seing privé dressé le 1^{er} décembre 2008.

CONVENTIONS

La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DE BARÉTOUS donne à crédit-bail immobilier, dans le cadre des dispositions des articles L.313-7 et L.313-10 du Code Monétaire et Financier, à la société FROMAGERIE DU PAYS D'ARAMITS, qui accepte, le bien immobilier ci-après désigné, aux conditions suivantes.

Désignation

Il est ici précisé que le terme "l'IMMEUBLE" désignera le bien immobilier objet des présentes.

L'IMMEUBLE, connu sous le nom de Saloir de Soudet, se compose d'un terrain et d'un bâtiment, lequel a fait l'objet de travaux de mise aux normes conformément aux plans qui sont remis ce jour au CRÉDIT-PRENEUR qui le reconnaît expressément.

Le tout figure au Cadastre de la Commune d'ARETTE (Pyrénées-Atlantiques) ainsi qu'il suit :

Section	Numéro	Lieu-dit	Nature	Superficie
G	99	Haut de Soudet	Sol	7 a 69 ca

Origine de propriété

Acte d'acquisition en la forme administrative dressé le quatre avril deux mille neuf par le Maire de LANNE-EN-BARÉTOUS (Pyrénées-Atlantiques), publié au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de PAU le treize mai deux mille neuf, Volume 2009 P n° 1155.

LS

2 CP
ML

I - BAIL

Article 1 - Durée - Résiliation à la demande du CRÉDIT-PRENEUR

L'IMMEUBLE ci-dessus désigné est donné à bail au CRÉDIT-PRENEUR pour une durée de quinze ans à compter du premier janvier deux mille dix.

Conformément à l'article L.313-9, alinéa 1 du Code Monétaire et Financier, les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article L.145-4 du Code du Commerce relatifs à la résiliation triennale ne seront pas applicables au crédit-bail.

Toutefois, en application de l'article L.313-9, alinéa 2 du Code Monétaire et Financier, le CRÉDIT-PRENEUR aura la possibilité de demander la résiliation du contrat de crédit-bail, mais seulement à partir de la neuvième année du bail et aux conditions suivantes :

- le CRÉDIT-PRENEUR devra être à jour de toutes les sommes dues à la COMMUNAUTÉ et aux tiers dont l'Etat, les collectivités publiques créanciers du CRÉDIT-PRENEUR en raison du présent crédit-bail et/ou de la COMMUNAUTÉ pour une somme dont le CRÉDIT-PRENEUR est juridiquement débiteur ;

- le CRÉDIT-PRENEUR informera la COMMUNAUTÉ de son intention au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception ;

- les lieux devront être entièrement libérés la veille de la date d'effet de la résiliation ;

- le CRÉDIT-PRENEUR versera, à titre d'indemnité de résiliation, 35 % des loyers restant à échoir jusqu'à l'expiration du bail.

Cette indemnité de résiliation, liée au caractère particulier du contrat de crédit-bail, sera due si le CRÉDIT-PRENEUR fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire et si le représentant légal du débiteur ne poursuit pas le contrat de crédit-bail immobilier.

Article 2 - Destination des lieux

L'IMMEUBLE qui est donné à crédit-bail est à usage de saloir. Le CRÉDIT-PRENEUR et, le cas échéant, ses cessionnaires devront lui conserver cette même destination pendant toute la durée du bail et s'interdiront de l'affecter, même temporairement, à un autre usage.

Article 3 - Conditions

Le bail est fait sous les charges et conditions suivantes :

1° Le CRÉDIT-PRENEUR prendra les lieux objet du présent bail dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la COMMUNAUTÉ aucun aménagement, ni aucune réparation, de quelque nature que ce soit.

2° La COMMUNAUTÉ aura le droit de visiter, à tout moment, les lieux objet du présent bail, afin de s'assurer du respect des différentes clauses du bail et, en particulier, du bon entretien des locaux et de l'exécution par le CRÉDIT-PRENEUR de tous les travaux à sa charge.

3° Le CRÉDIT-PRENEUR jouira des lieux loués en bon père de famille, les entretiendra en bon état de réparations locatives et effectuera, en outre, pendant le cours du bail et à ses frais, toutes réparations qui seraient nécessaires et tout l'entretien ordinairement à la charge du bailleur, même les réparations prévues par



l'article 606 du Code Civil. Les travaux seront soumis au contrôle de la COMMUNAUTE.

4° Le CRÉDIT-PRENEUR garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis, pendant toute la durée du bail, de matériel, meubles, marchandises, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

5° Le CRÉDIT-PRENEUR ne pourra faire, dans les lieux loués, aucun percement de murs et de planchers, ni aucun changement important de distribution, sans le consentement exprès et par écrit de la COMMUNAUTE.

6° Tous les travaux, embellissements et décors quelconques qui seraient faits en cours de bail par le CRÉDIT-PRENEUR resteraient, en fin de bail, la propriété de la COMMUNAUTE, sans indemnité, dans l'hypothèse où le CRÉDIT-PRENEUR ne lèverait pas l'option d'achat qui lui est consentie dans les conditions définies à la section II du présent contrat.

7° Le CRÉDIT-PRENEUR acquittera ses contributions personnelles, taxe professionnelle, taxes annexes et additionnelles aux précédentes, etc. et, d'une manière générale, toutes contributions et taxes fiscales et parafiscales personnelles, et satisfera à toutes les charges, de quelque nature qu'elles soient, et notamment celles imposées par les autorités publiques, auxquelles le locataire est ordinairement tenu, en sorte que la COMMUNAUTE ne soit jamais recherchée à ce sujet.

Il remboursera, en outre, à la COMMUNAUTE tous les impôts et taxes, présents ou futurs, normalement à la charge de cette dernière, notamment les taxes foncières sur les propriétés non bâties et bâties et toutes autres taxes annexes et additionnelles à celles-ci, le tout en sorte que le loyer touché par la COMMUNAUTE soit net.

8° Le CRÉDIT-PRENEUR souffrira, pendant toute la durée du bail, l'exécution dans les locaux de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que la COMMUNAUTE jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer ci-après indiqué, alors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf dans le cas de force majeure.

9° Le CRÉDIT-PRENEUR ne pourra sous-louer même partiellement les lieux objet du présent bail ou céder le présent bail qu'avec l'autorisation expresse et préalable de la COMMUNAUTE, ceci sauf application des textes d'ordre public en vigueur.

En cas de cession ou de sous-location consentie dans les conditions ci-dessus, le CRÉDIT-PRENEUR restera caution solidaire et garant du paiement des loyers et garant et répondant solidaire du respect de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Le CRÉDIT-PRENEUR fera, dans ce cas, la cession par un acte authentique et fournira à la COMMUNAUTE, sans frais pour celle-ci, une copie exécutoire de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre ledit cessionnaire que contre son cédant.

10° Le CRÉDIT-PRENEUR n'exercera aucun recours ni réclamation contre la COMMUNAUTE pour tout trouble de jouissance provenant de tiers.

D'autre part, n'ayant pas participé à la construction de l'IMMEUBLE, le CRÉDIT-PRENEUR bénéficiera, le cas échéant, des garanties données à la COMMUNAUTE par les constructeurs ou aménageurs de l'IMMEUBLE. Celle-ci subroge le CRÉDIT-PRENEUR dans tous ses droits : tous recours éventuels seront directement exercés par le CRÉDIT-PRENEUR ; celui-ci devra toutefois aviser la

LD

CP

4
ML

COMMUNAUTÉ des actions entreprises et il en supportera les frais sans recours possible contre la COMMUNAUTÉ.

11° En cas de destruction totale ou partielle par incendie, la COMMUNAUTÉ s'engage à reconstruire les biens sinistrés (sauf accord des parties pour y renoncer) à la condition toutefois que le CRÉDIT-PRENEUR prenne à sa charge toutes les dépenses en résultant qui excéderaient le montant de l'indemnité versée par les assurances au titre des dommages causés. Cette reconstruction se fera en apportant aux constructions nouvelles toutes les modifications jugées utiles d'un commun accord entre les parties. Le présent bail se trouvera de plein droit reporté sur les biens immobiliers ainsi reconstruits.

12° Enfin, le CRÉDIT-PRENEUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

Article 4 - Assurances

Pendant toute la durée du bail :

- le CRÉDIT-PRENEUR devra justifier d'une assurance suffisante de ses biens propres et de ses risques locatifs et devra produire la quittance correspondante chaque année à la COMMUNAUTÉ ;

- en raison du caractère spécifique du contrat de crédit-bail, le CRÉDIT-PRENEUR souscrira, à ses frais, au nom de la COMMUNAUTÉ, une assurance couvrant l'IMMEUBLE objet du présent contrat contre les risques d'incendie, dégâts des eaux, explosions, événements naturels (tempêtes, gel, etc.) et recours des voisins, les capitaux assurés étant garantis à concurrence de la valeur de la reconstruction de l'IMMEUBLE. La police couvrira également la responsabilité civile du propriétaire de l'IMMEUBLE pour les risques matériels et corporels.

La police du CRÉDIT-PRENEUR devra prévoir l'insertion d'une clause de renonciation par les assureurs à tout recours contre la COMMUNAUTÉ propriétaire. Outre les assurances, le CRÉDIT-PRENEUR renonce à tout recours contre la COMMUNAUTÉ à raison des dommages causés à l'IMMEUBLE par un ou plusieurs événements prévus par la police d'assurance souscrite par le CRÉDIT-PRENEUR.

Article 5 - Loyer

Le CRÉDIT-PRENEUR sera redevable d'un loyer annuel qui sera égal à TROIS MILLE SIX CENT TRENTE-SEPT EUROS et QUARANTE CENTIMES HORS TAXES (3 637,40 € H.T.), payable par douzième mensuel à terme à échoir.

A ce jour, le CRÉDIT-PRENEUR a payé, conformément à l'avant-contrat qui a été signé le 1^{er} décembre 2008, une somme de CINQ MILLE EUROS HORS TAXES correspondant aux 10 premiers mois de loyers de l'année 2010. Le trop-perçu sera remboursé au CRÉDIT-PRENEUR, après la signature des présentes.

En cas de retard dans le paiement des loyers, la COMMUNAUTÉ percevra une somme égale à 1 % des sommes dues par mois d'arriéré. Cette indemnité sera payable à compter de la date d'exigibilité des loyers et sans autre avis ni mise en demeure de la part de la COMMUNAUTÉ.

Le CRÉDIT-PRENEUR verse en outre ce jour une somme de MILLE EUROS (1 000 €). Cette somme est versée à titre de garantie de la restitution des lieux en bon état de réparations et, accessoirement, de l'exécution par le CRÉDIT-PRENEUR de ses obligations. Ce dépôt, non productif d'intérêts, sera restitué au CRÉDIT-PRENEUR à l'expiration du crédit-bail, déduction faite des sommes qui seraient dues par lui à quelque titre que ce soit.

CS

CP

5
ML

Article 6 - Taxe sur la valeur ajoutée

De convention expresse, entre les parties, le présent crédit-bail sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, conformément à la réglementation en vigueur.

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée grevant chaque terme mensuel de loyer au taux en vigueur à son échéance sera supporté par le CRÉDIT-PRENEUR en sus du loyer et autres charges stipulées.

Article 7 - Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de l'exécution de l'une quelconque des dispositions énoncées au présent bail, et après un mois à compter d'une simple mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet, de payer ou d'exécuter la disposition en souffrance, contenant déclaration par la COMMUNAUTÉ de son intention de se prévaloir de cette clause, le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit, si bon semble à la COMMUNAUTÉ, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire, le juge des référés étant compétent, en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion du CRÉDIT-PRENEUR.

Le CRÉDIT-PRENEUR versera à la COMMUNAUTÉ, à titre de clause pénale, 35 % des loyers restant à échoir jusqu'à l'expiration du bail.

Article 8 – Rappel de servitudes

La COMMUNAUTÉ déclare que l'IMMEUBLE étant enclavé, il bénéficie d'une servitude de passage sur les parcelles G 59 et G 100, sises à ARETTE, appartenant à la Commune de LANNE-EN-BARÉTOUS, aux termes d'un acte en la forme administrative dressé le quatre avril deux mille neuf par le Maire de LANNE-EN-BARÉTOUS, publié au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de PAU le treize mai deux mille neuf, Volume 2009 P n° 1155. Le plan de la servitude est annexé aux présentes après visa par les parties.

Article 9 – Etat des risques naturels et technologiques

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'Environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département des Pyrénées-Atlantiques le 18 novembre 2005 sous le n° 2005/322-7. La Commune d'ARETTE, sur le territoire de laquelle est situé l'IMMEUBLE, est listée par cet arrêté.

Les informations mises à disposition par le préfet (fiche communale) font mention de l'existence sur la commune d'ARETTE d'un Plan de Prévention des Risques suivants :

- inondations,
- avalanches,
- séismes,
- chutes de blocs,
- mouvements de terrains.

La COMMUNAUTÉ déclare qu'il résulte de la consultation de ce Plan que l'IMMEUBLE est inclus dans son périmètre dans une zone non directement exposée aux risques. Le plan avec l'indication de la situation de l'IMMEUBLE demeure annexé aux présentes après mention.

LCB

CP

6

ML

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R.125-26 du Code de l'Environnement, en date du 18 octobre 2010, est également annexé aux présentes, après visa par les parties.

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'Environnement, la COMMUNAUTE déclare que pendant la période où elle a été propriétaire, l'IMMEUBLE n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances et que, pour la période antérieure, elle n'avait pas été elle-même informée d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

II - PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE

La COMMUNAUTE consent au CRÉDIT-PRENEUR une promesse de vente sur l'IMMEUBLE donné à crédit-bail (terrain et bâtiment) ; le CRÉDIT-PRENEUR devra être à jour de ses obligations au moment de l'acquisition.

Cette promesse unilatérale de vente lui est consentie pour toute la durée du contrat à compter de sa neuvième année. La levée d'option se fera par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la COMMUNAUTE trois mois à l'avance.

Le prix de vente est dès aujourd'hui fixé au montant des loyers restant à courir depuis la date d'acquisition jusqu'au terme du contrat de crédit-bail. En conséquence, si la date d'acquisition coïncide avec celle du terme du contrat, le prix de vente sera l'euro symbolique.

En cas d'acquisition avant le terme du contrat, celui-ci se trouvera résilié de plein droit.

S'il ne lève pas l'option d'achat qui lui est offerte, le CRÉDIT-PRENEUR pourra demander à la COMMUNAUTE de lui consentir un contrat de location simple ; cette demande devra être formulée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les conditions de ce nouveau contrat seront librement débattues, sans qu'aucun privilège ne découle pour le CRÉDIT-PRENEUR des conditions de son occupation antérieure.

Faute de lever l'option d'achat ou de demander la location simple de l'IMMEUBLE dans le délai de trois mois avant l'expiration du présent contrat, par lettre recommandée avec accusé de réception, le CRÉDIT-PRENEUR devra quitter les lieux loués au plus tard à l'expiration du présent crédit-bail et les restituer en bon état de réparations de toute nature.

Publicité foncière

Le contrat de crédit-bail sera publié au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de PAU suivant les modalités prévues aux articles 28 et 37 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955. Les frais de cette publication seront supportés par le CRÉDIT-PRENEUR.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties évaluent le montant cumulé des loyers pour toute la durée du bail à la somme de CINQUANTE-QUATRE MILLE CINQ CENT SOIXANTE ET UN EUROS H.T. (54 561 € H.T.), soit SOIXANTE-CINQ MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS TTC (65 255 € TTC).

LS

CP

7

ML

Pouvoirs

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires au Président soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'état civil, cadastraux ou hypothécaires.

Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège de la COMMUNAUTÉ.

Fait à ARAMITS,

le deux décembre deux mille dix

et après que lecture leur en a été donnée, les comparants ont signé le présent acte avec le Président.

M. DUSSARAT-LEMBEYE

D. LOURTAU

P. CASABONNE

FROMAGERIE DU PAYS D'ARAMITS
64570 ARAMITS

