

Le vingt-quatre novembre deux mille dix-sept à 20 heures 30, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie de Campan, en séance publique, sous la présidence de M. Gérard Ara, Maire,

Étaient présents : M. Gérard Ara, Maire, M. Alain Aragnouet, Mme Claudine Padroni-Bourdieu, Mme Michèle Dupont, M. Alain Loncan, Adjoint,
M. Jacques Gardères, Mme Régine Lignier, Mme Valérie Seng, M. Guillaume Pambrun, M. Marc Tapie, M. Pierre Brau-Nogué.
formant la majorité des membres en exercice.

Étaient absents excusés : M. Jean-François Rabaud, Mme Séverine Flory Mme Pascale De Paoli (procuration à M. Alain Aragnouet), Mme Régine Escaffre.

Désignation du secrétaire de séance : Mme Michèle Dupont.

QUESTION SUPPLEMENTAIRE A INSCRIRE A L'ORDRE DU JOUR

N° 6) Agrément de la cession du bail par la SARL PAYOLLE EVASION à M. MAUGERI

Il est proposé au conseil municipal d'inscrire cette question supplémentaire à l'ordre du jour

▲ **Décision** : Le conseil municipal, à l'unanimité, décide d'approuver cette question supplémentaire.

N° 1) Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 3 novembre 2017

▲ **Décision** : Le conseil municipal, à l'unanimité, décide d'approuver le procès-verbal.

N° 2) Modification des statuts de la Communauté de Communes de la Haute Bigorre : rattachement de la commune de HITTE

Par courrier du 13 novembre 2017, Monsieur le Président de la Communauté de Communes de la Haute-Bigorre nous a notifié un extrait de la délibération du Conseil Communautaire du 7 novembre dernier portant sur la demande de rattachement de la commune de Hitte à la Communauté de Communes de la Haute Bigorre à compter du 01 janvier 2018.

En effet, la commune de Hitte a sollicité par une délibération du conseil municipal prise en date du 01 mars 2017 son rattachement à la Communauté de Communes de la Haute Bigorre.

L'article L5214-26 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que, par dérogation à l'article L. 5211-19, une commune peut être autorisée, par le représentant de l'Etat dans le département après avis de la commission départementale de la coopération intercommunale réunie dans la formation prévue au second alinéa de l'article L. 5211-45, à se retirer d'une communauté de communes pour adhérer à un autre établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont le conseil communautaire a accepté la demande d'adhésion.

Il est proposé de se prononcer favorablement sur le rattachement de la commune de Hitte à la communauté de communes de la Haute-Bigorre.

▲ **Décision** : Le conseil municipal, à l'unanimité, décide d'approuver cette proposition.

N° 3) Ressources Humaines

3.1. Recensement de la population 2018 – recrutement d'agents recenseurs et modalités de rémunération

La commune de CAMPAN fait partie des communes recensées au cours de l'année 2018. L'INSEE (institut national de la statistique et des études économiques) organise le recensement et a informé la commune que l'opération de collecte de données se déroulera du 9 janvier au 22 février 2018. L'INSEE verse à la commune une dotation forfaitaire de 4 065 euros. La commune de CAMPAN organise le recensement en suivant les consignes de l'INSEE.

Pour assurer les opérations de collecte, 5 agents recenseurs doivent être recrutés. Tous bénéficieront d'une formation dispensée par l'INSEE, au mois de janvier 2018.

Plusieurs cas de figure se présentent :

- Si l'agent recenseur est déjà un agent communal et qu'il n'assume pas cette mission sur son temps de travail, il sera rémunéré en I.H.T.S. (indemnité horaire pour travaux supplémentaires) ou en heures complémentaires, selon les cas.

- Si l'agent recenseur n'est pas un agent communal, il sera alors recruté comme agent vacataire et sera rémunéré sur la base suivante :

- 0,80 euros bruts par questionnaire logement,

- 1,30 euros bruts par questionnaire individuel,

- pour être rémunéré, le questionnaire doit être remis à l'agent coordonnateur complété.

- 9,76 euros bruts par heure de formation (rémunération correspondant au SMIC au 01/01/2017. Ce montant suivra l'éventuelle augmentation du SMIC),

- un forfait de 17h30 pour le repérage du secteur, sur la base du SMIC horaire. Ce forfait pourra être proratisé si le repérage n'a pas été effectué dans son intégralité.

- une prime de résultats correspondant à un forfait de 17h30 maximum, sur la base du SMIC horaire. Cette prime pourra être proratisée en fonction des critères de réalisation qui seront le pourcentage de retour des questionnaires complétés et la manière dont les questionnaires ont été remplis.

En outre, les agents recenseurs bénéficieront du remboursement de leurs frais de transport (indemnité pour frais de transport des personnes en application des décrets n° 2001-654 du 19/07/2001 et n° 2006-781 du 03/07/2006, et de l'arrêté du 03/07/2006).

Il est proposé

1. D'approuver la rémunération des agents recenseurs selon les conditions énoncées,
2. De charger le Maire de procéder au recrutement des agents recenseurs.

▲ **Décision** : Le conseil municipal, à l'unanimité, décide d'approuver cette proposition.

3.2. Avancement de grade – mise à jour du tableau des emplois, avec suppression de l'ancien emploi

Conformément à l'article 34 de la loi du 26 janvier 1984, les emplois de chaque collectivité sont créés par l'organe délibérant de la collectivité.

Il appartient donc au conseil municipal compte tenu des nécessités de service, de modifier le tableau des effectifs, afin de permettre la nomination de l'agent inscrit au tableau d'avancement de grade établi pour l'année 2017.

Cette modification, préalable à la nomination, entraîne :

- la création de l'emploi correspondant au grade d'avancement,
- la suppression de l'emploi d'origine

Il est proposé :

- la création d'un emploi d'adjoint technique territorial principal de 2^{ème} classe à temps complet,
- la suppression d'un emploi d'adjoint technique territorial à temps complet,

▲ **Décision** : Le conseil municipal, à l'unanimité, décide d'approuver cette proposition.

N° 4) Vente d'un terrain communal au quartier de l'Espiadet à M. et Mme LEBEL

Vente à M. et Mme Mickaël LEBEL de la parcelle AA 350 d'une superficie de 3a72ca (selon le plan de bornage et le document modificatif du parcellaire cadastral réalisés par M. MARGUINAL, Géomètre-Expert) au prix de 18 600 € (50 € le m²).

Il est proposé :

- de consentir et d'accepter cette vente,
- que les acquéreurs déplaceront à leurs frais la clôture suivant le plan de bornage établi par M. MARGUINAL en date du 4 mai 2017,
- que tous les frais relatifs à cette affaire sont à la charge des acquéreurs,
- d'autoriser le Maire, ou en cas d'empêchement un Adjoint, à signer l'acte authentique et tous documents utiles.

▲ **Décision** : Le conseil municipal, à l'unanimité, décide d'approuver cette proposition.

N° 5) Approbation du bail entre la Commune de CAMPAN et M. Bruno LECEUX

En préambule, Maître Nathalie ROCA, notaire de la collectivité, sur l'invitation du Maire est venu présenter le dossier et a fourni toutes les informations juridiques nécessaires à sa bonne compréhension.

Notamment, elle a rappelé que :

1 - RELÈVE D'OFFICE DU STATUT IMPERATIF DES BAUX COMMERCIAUX

Art. L. 145-1, 1-2° du code du commerce dispose que le statut des baux commerciaux s'applique « aux baux des terrains nus sur lesquels sont édifiés – soit avant soit après la conclusion du bail – des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire »

3 conditions cumulatives obligatoires :

1. *Le preneur (peut être une personne morale ou physique) a construit un immeuble sur un terrain avec l'accord du bailleur*
2. *Le preneur est propriétaire du fonds de commerce et exploite le commerce*
3. *Le preneur est immatriculé au RCS*

Bail commercial plus protecteur que le bail civil : droit acquit au renouvellement au bout des 9 ans.

2 - RELÈVE DU STATUT DES BAUX CIVILS

Le preneur ne remplit pas une des conditions du statut des baux commerciaux

ou

Le propriétaire de la construction et le propriétaire du fonds de commerce ne sont pas la même personne (c'est le cas pour les SCI)

La Commune a pris la décision de conclure des baux civils de durée longue pour protéger le preneur au maximum et ainsi rapprocher le bail civil de la protection du bail commercial (droit acquit au renouvellement).

Elle a précisé également qu'il convenait dans ce cas présent :

- dans un premier temps de résilier à l'amiable le bail emphytéotique en cours,
- dans un second temps de conclure un bail commercial ; ce dernier s'imposerait, de toute façon, au terme du bail emphytéotique en cours (soit le 31/12/2022).

A l'issue de cette présentation, Maître Nathalie ROCA a répondu aux questions des conseillers et a quitté la séance.

En vue de la vente de son commerce, M. Bruno LECEUX par courrier du 16 octobre 2017 demande le renouvellement par anticipation du bail du 3 mai 1995.

Ce bail a été conclu pour une durée de 30 années à compter du 1er janvier 1993 pour se terminer le 31 décembre 2022, portant sur les parcelles n° AA 268 et AA 269 formant les lots 8 et n° 9 du lotissement communal, d'une contenance totale de 1a71ca, sur lesquelles il a édifié un immeuble à destination :

- la partie du rez-de-chaussée : le local commercial à l'exploitation d'une activité de BAR-SNACK, VENTE DE GLACES-CREPES, ARTICLES CADEAUX, PRODUITS REGIONAUX, ALIMENTATION, PRET A PORTER, CARTES POSTALES ET TELEPHONIQUES, LOCATION ET VENTE DE SKIS ET LUGES, à l'exclusion de toute autre, même temporairement,
- l'étage sous les combles : logement du preneur et de sa famille.

Le preneur, M. Bruno LECEUX a construit l'immeuble, est propriétaire du fonds de commerce et exploite le commerce.

Compte tenu des éléments ci-dessus, Me Nathalie ROCA, notaire de la collectivité, a rédigé un projet de bail commercial en application de l'article L 145-1, 1-2° du code du commerce.

« L 145-1, 1-2° du code du commerce dispose que le statut des baux commerciaux s'applique « aux baux des terrains nus sur lesquels sont édifiés – soit avant soit après la conclusion du bail – des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire ».

Conditions essentielles du bail :

- Résiliation amiable du bail emphytéotique en cours,
- Bail commercial :
 - Durée : neuf années entières et consécutives
 - Droit au renouvellement : le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque
 - Loyer : 894,66 € (5,23 € par m²)
 - Révision légale du loyer : soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.
Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Débats :

- Mrs Marc Tapie et Pierre Brau-Nogué craignent que ces nouvelles modalités d'élaboration de baux ne créent un précédent et que la Commune ne soit sollicitée pour renégocier certains baux en cours.
- M. le Maire répond que toute demande de renégociation doit être justifiée comme dans le cas présent. La Commune doit avoir pour ligne de conduite la sécurisation juridique de ses baux.
- Mme Régine Lignier, Mrs Marc Tapie et Pierre Brau-Nogué sont étonnés de la modicité du prix au m², soit 5,23 €.
- M. le Maire répond que c'est le même tarif qui a été approuvé pour la SCI MBA par délibération du conseil municipal en séance du 7 avril 2017 sans observation particulière.

Il est proposé :

- d'approuver la résiliation amiable du bail emphytéotique du 3 mai 1995,
- de consentir un bail commercial à M. Bruno LECEUX selon les clauses énoncées dans le projet établi par Me Nathalie ROCA, notaire de la collectivité,
- que tous les frais relatifs à cette affaire sont à la charge du preneur,
- d'autoriser le Maire, ou en cas d'empêchement un Adjoint, à signer l'acte authentique et tous documents utiles.

▲ **Décision :** Le conseil municipal, à la majorité (contre 3 : Régine Lignier, Marc Tapie et Pierre Brau-Nogué), décide d'approuver cette proposition.

- M. Pierre Brau-Nogué précise qu'il s'agit d'un vote contre de principe par manque d'informations et de temps pour réfléchir et discuter.

N° 6) Approbation de la cession du bail par la SARL PAYOLLE EVASION à M. MAUGERI

Par acte du 26 août 2010 la commune de Campan donnait à bail à la SARL PAYOLLE EVASION une parcelle de terrain, cadastrée section AA n° 287, en forêt communale pour l'édification et l'exploitation de trois cabanes sur pilotis démontables en bois dites « perchées dans les arbres » destinées à la location dans le cadre de l'activité professionnelle du locataire.

Durée du bail 25 années à compter du 26 août 2010.

La SARL PAYOLLE EVASION souhaitant vendre, conformément à l'article « CESSION » du bail, sollicite l'agrément de la Commune.

Il est proposé d'agréer la cession.

➤ **Décision** : Le conseil municipal, à l'unanimité, décide d'approuver cette proposition.

N° 7°) Information sur les décisions prises par le maire en application de la délibération n°20140417/10 du 17 avril 2014 et n°20140527/01 du 27 mai 2014

Néant

➤ Le conseil municipal prend acte.

Séance levée à 22h30.

Compte-rendu affiché le 29 novembre 2017.

« Il est rappelé que toute personne ayant intérêt peut former un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de 2 mois à compter de la date d'affichage.

Le texte intégral des délibérations est tenu à la disposition du public aux jours et heures ouvrables du service administratif de la mairie. ».

Le Maire,
Gérard ARA

