

Procès verbal

Le lundi 10 août 2026 à 18 heures 00, l'assemblée, régulièrement convoquée le 03 août 2026, s'est réunie sous la présidence de Robert CLARACO.

Secrétaire de la séance : Isabelle ALZIEU

Présents : Robert CLARACO, Jean-Pierre GONCALVES-PIRES, Ginette MILHAVET SALENDRE, Vincent LANSADÉ, Françoise SORDELET, Jean-Louis DURAND, Isabelle ALZIEU, ~~Mathieu MORICE~~, Anne BLANC, Fabien GERAUD, ~~Sylvie CORMARY~~

Représentés :

Absents et excusés :

Sylvie CORMARY absente
Mathieu Morice représenté par Anne BLANC

Ordre du jour :

- Approbation du compte-rendu de la séance du 29/06/2026
- Gérance Gîtes de Beille
- Maison 17 rue principale
- Modification du temps de travail du poste de secrétaire générale de mairie
- Modification du temps de travail du poste d'agent d'entretien des locaux communaux
- Questions diverses :
 - Ancienne école
 - Nouvelle école : gestion des parkings

Délibérations du conseil :

Gîtes de Beille : Conclusion d'un bail commercial pour l'exploitation du centre de vacances communal (N° DE_040_2026)

Le conseil municipal de la commune de LES CABANNES,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29, L. 2122-21, L. 2122-22 et L. 2241-1 ;

Vu le code de commerce, notamment ses articles L. 145-1 et suivants relatifs au statut des baux commerciaux ;

Vu les dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce, aux termes desquelles la durée du bail commercial ne peut être inférieure à neuf ans ;

Vu les dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145-35 du code de commerce relatives à la répartition des charges, impôts, taxes et redevances entre le bailleur et le locataire ; la taxe foncière pouvant être mise à la charge du locataire si le bail le prévoit expressément.

Vu le bail précaire conclu le 01/12/2025 entre la commune de LES CABANNES et La société **"SARL CAMPING DU PAYS DE BEILLE"** avec son établissement secondaire « Chalets et Gîtes du Quié », dont le siège social est situé 3 bis Place des Platanes à Les Cabannes (09310), immatriculée au RCS de FOIX sous le numéro 918 914 557, représentée par Laura BALCAR et Corentin CHAPUT, gérants, relatif à l'exploitation du centre de vacances communal situé 25 quartier La Bexane ;

Considérant que la commune est propriétaire du centre de vacances situé au 25 quartier La Bexane, cadastré section A n° 1297, comprenant le bâtiment d'accueil, l'atelier / local technique, quarante-huit (48) gîtes destinés à l'hébergement touristique, soit le barres A, B, C, D, E, F, I, J et K, la barre L est affectée au stockage et à la laverie, les dépendances, installations et accessoires nécessaires à l'exploitation.

Sont expressément exclus du présent bail, en raison de leur affectation à des missions d'intérêt général de la commune la barre G, destinée à l'accueil d'une structure d'hébergement pour personnes âgées et la barre H, destinée à l'implantation d'un cabinet médical.

Considérant que ce bien relève du domaine privé de la commune ;

Considérant que les exploitants actuels souhaitent poursuivre leur activité dans les lieux dans le cadre d'un bail commercial ;

Considérant que l'exploitation de cet équipement contribue au développement de l'activité touristique et économique de la commune ;

Considérant qu'il est proposé de conclure un bail commercial prenant effet le 1er septembre 2026, pour une durée de neuf années ; *en bail 3/6/9 -*

Considérant qu'il est proposé de fixer le loyer fixe à 2 500 euros hors taxes par mois, soit 30000 euros hors taxes par an ;

? *de la Construction -*
Considérant que ce loyer sera révisé chaque année en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux — ILC — publié par l'INSEE, selon les modalités qui seront précisées dans le bail ;

Considérant qu'il est proposé de mettre à la charge du preneur le remboursement à la commune de la taxe foncière et des taxes additionnelles afférentes aux locaux loués ;

Considérant qu'il est prévu que le preneur verse un dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer fixe hors taxes, soit 7 500 euros hors taxes, sans préjudice de la TVA applicable ;

Considérant qu'il est envisagé de prévoir, en complément du loyer fixe, un loyer variable calculé en fonction du chiffre d'affaires réalisé par le preneur dans les lieux loués ;

Considérant qu'il convient d'autoriser Monsieur le Maire à finaliser les négociations et à signer le bail commercial, dans le respect des orientations définies par la présente

délibération ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

Article 1 – Approbation du principe du bail

Approuve la conclusion d'un bail commercial au bénéfice de :

- la société [dénomination sociale], [forme juridique], au capital de [montant], dont le siège social est situé [adresse], immatriculée sous le numéro SIREN [numéro], représentée par [nom et qualité du représentant légal] ;

pour l'exploitation du centre de vacances communal situé 25 quartier La Bexane

Article 2 – Désignation et destination des locaux

Le bail portera sur les locaux, bâtiments, équipements, terrains et dépendances nécessaires à l'exploitation du centre de vacances, tels que décrits dans un état des lieux et un inventaire annexé au bail.

Les lieux seront exclusivement destinés à l'exploitation d'un centre de vacances et, le cas échéant, aux activités accessoires suivantes : hébergement touristique, restauration, débit de boissons, organisation d'activités et prestations liées à l'accueil touristique, sous réserve du respect de la réglementation applicable.

hôtellerie ? si louable de la chambre à la nuitée.

Toute modification ou extension de la destination des lieux sera soumise à l'accord préalable de la commune et devra respecter les dispositions du code de commerce.

Article 3 – Durée et date d'effet

Le bail commercial sera conclu pour une durée de neuf années, à compter du 1er septembre 2026, sous réserve de la cessation régulière du bail précaire actuellement en vigueur.

Le bail sera soumis au statut des baux commerciaux prévu par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

Article 4 – Loyer fixe

Le loyer fixe est arrêté à la somme de 2 500 euros hors taxes par mois, soit 30 000 euros hors taxes par an ;

Le loyer sera payable mensuellement et d'avance, le [date] de chaque mois, par prélèvement ou virement au profit de la commune.

La TVA sera appliquée selon la réglementation en vigueur.

Article 5 – Révision annuelle du loyer fixe

Le loyer fixe sera révisé chaque année en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux — ILC — publié par l'INSEE.

de la construction ?

La clause d'indexation précisera l'indice de référence retenu, le trimestre de référence, la

date de première révision, la formule de calcul, les modalités applicables en cas de disparition ou de remplacement de l'indice.

La clause sera rédigée de manière à permettre une variation à la hausse comme à la baisse, conformément aux règles applicables aux clauses d'échelle mobile.

Article 6 – Loyer variable complémentaire

Le principe d'un loyer variable complémentaire, venant s'ajouter au loyer fixe, est approuvé.

Ce loyer variable sera calculé en fonction du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le preneur dans les lieux loués.

Le maire est autorisé à négocier et à arrêter, dans le bail, les modalités de cette clause, notamment :

- le taux applicable au chiffre d'affaires ;
- la définition du chiffre d'affaires pris en compte ;
- le seuil éventuel de déclenchement ; *soit 300 000 € de chiffre d'affaire*
- la périodicité des déclarations et des règlements ;
- les justificatifs comptables à fournir par le preneur ;
- les conséquences d'une absence ou d'un retard de déclaration.

Le loyer variable devra être défini dans le bail ou dans ses annexes de manière suffisamment précise pour permettre son calcul et son recouvrement.

Le taux du loyer variable ne pourra excéder *12%* % du chiffre d'affaires hors taxes réalisé dans les lieux loués.

Article 7 – Taxe foncière et charges

Le preneur remboursera à la commune le montant de la taxe foncière afférente aux locaux et terrains compris dans le périmètre du bail.

Le remboursement interviendra sur présentation de l'avis d'imposition ou de tout justificatif permettant d'établir le montant dû, dans le délai fixé par le bail.

Le contrat comportera un inventaire précis et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, ainsi que leur répartition entre la commune et le preneur, conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce.

Les autres charges, travaux, frais d'entretien, consommations et obligations d'assurance seront répartis conformément aux stipulations du bail et aux dispositions légales applicables.

Article 8 – Dépôt de garantie

Le preneur versera à la commune, au plus tard à la date de signature du bail, un dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer fixe hors taxes, soit la somme de : 7 500 euros hors taxes

Ce dépôt de garantie sera ajusté en cas de modification du montant du loyer fixe, selon les modalités prévues dans le bail.

Il sera restitué au preneur à l'issue du bail, après libération effective des lieux, sous déduction des sommes restant dues à la commune et des éventuelles réparations locatives.

Article 9 – Obligations particulières du preneur

Le bail devra notamment prévoir que le preneur :

- exploite personnellement les lieux conformément à leur destination ;
- maintien en vigueur les assurances nécessaires à son activité ;
- respecte les règles de sécurité, d'accessibilité, d'hygiène, d'urbanisme et de réglementation des établissements recevant du public ;
- assure l'entretien courant et les réparations locatives ;
- ne réalise aucun travaux ou aménagement sans l'accord préalable de la commune ;
- ne cède pas le bail et ne sous-loue pas les locaux sans l'accord de la commune, sous réserve des dispositions légales applicables ;
- transmet à la commune les éléments nécessaires au calcul du loyer variable ;
- restitue les lieux en bon état d'entretien à l'issue du bail.

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de l'entrée dans les lieux et annexé au bail.

Article 10 – Autorisation donnée au maire

Autorise Monsieur le Maire à finaliser les négociations et à signer, au nom de la commune, le bail commercial avec **La société "SARL CAMPING DU PAYS DE BEILLE"** avec son établissement secondaire « Chalets et Gîtes du Quié », sous réserve du respect des conditions suivantes :

- prise d'effet au 1er septembre 2026 ;
- durée de neuf années ;
- loyer fixe de 2 500 euros hors taxes par mois ;
- révision annuelle du loyer fixe selon l'ILC ;
- remboursement par le preneur de la taxe foncière et des taxes additionnelles afférentes aux biens loués ;

- versement d'un dépôt de garantie équivalent à trois mois de loyer fixe hors taxes ;
- insertion d'une clause de loyer variable complémentaire fondée sur le chiffre d'affaires réalisé dans les lieux ;

Autorise également Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à la conclusion et à l'exécution du bail, notamment l'état des lieux, les annexes, les actes de régularisation et les éventuels documents relatifs à la remise des clés.

Article 11 – Fin du bail précaire

Le bail précaire actuellement en vigueur prendra fin dans les conditions prévues par le contrat.

La signature et la prise d'effet du bail commercial seront subordonnées à la régularité de la fin du bail précaire et à l'établissement d'un état des lieux contradictoire.

Article 12 – Exécution et transmission

Charge Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération sera transmise au représentant de l'État dans le département et publiée conformément aux dispositions applicables.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Résultats :

Exprimés : 10

Pour : 9

Abstention : 1

Contre : 0

Modification du temps de travail du poste de secrétaire générale de mairie (N° DE_042_2026)

Le Maire expose au Conseil Municipal la nécessité de modifier la durée hebdomadaire de travail d'un emploi du poste de secrétaire générale de Mairie permanent à temps non complet (28 heures hebdomadaires) afin de régulariser le temps de travail effectué.

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

DECIDE

- la suppression, à compter du 01/09/2026, d'un emploi permanent à temps non complet (28 heures hebdomadaires) du poste de secrétaire générale de mairie au grade de rédacteur

- la création, à compter de cette même date, d'un emploi permanent à temps non complet (32 heures hebdomadaires) du poste de secrétaire générale de mairie au grade de rédacteur

PRECISE que les crédits suffisants sont prévus au budget

Résultats :
Exprimés : 10
Pour : 10
Abstention : 0
Contre : 0

Modification du temps de travail d'agent d'entretien des locaux (N° DE_043_2026)

Le Maire expose au Conseil Municipal la nécessité de modifier la durée hebdomadaire de travail d'un emploi du poste d'agent d'entretien des locaux communaux permanent à temps non complet (16h30 heures hebdomadaires) afin de régulariser le temps de travail effectué.

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

DECIDE

- la suppression, à compter du 01/09/2026, d'un emploi permanent à temps non complet (16h30 hebdomadaires) du poste d'agent d'entretien des locaux au grade d'adjoint technique principale 1ère classe

- la création, à compter de cette même date, d'un emploi permanent à temps non complet (18h30 hebdomadaires) du poste d'agent d'entretien des locaux au grade d'adjoint technique principale 1ère classe

PRECISE que les crédits suffisants sont prévus au budget

Résultats :
Exprimés : 10
Pour : 10
Abstention : 0
Contre : 0

Vente maison 17 rue principale (N° DE_044_2026)

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la maison sise 17 rue principale, à Les Cabannes, a été acquise par la commune en décembre 2018 lors d'une vente aux enchères, pour un montant de 5 000 €.

Monsieur le Maire propose de mettre en vente cet immeuble au prix de 40 000.00€.

Le choix de l'acquéreur sera déterminé lors d'un conseil postérieur, en fonction des candidatures et selon des critères satisfaisants (familles, enfants...)

Où l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal décide :

- D'approuver la mise en vente de la maison sis au 17 rue principale au prix de 40 000€.
- D'approuver la publication de l'offre.
- D'approuver l'examen des candidatures lors d'un prochain Conseil Municipal.

Résultats du vote :

Votants : 9

Pour : 9

Contre : 0

Abstention : 1

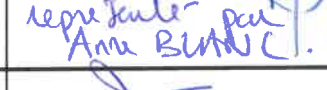
Délibération adoptée

République Française
Département : ARIEGE
Arrondissement : Foix

LES CABANNES - Commune

LISTE DE PRESENCE

Séance du 10 août 2026

NOM	FONCTION	SIGNATURE
CLARACO Robert	Maire	
GONCALVES-PIRES Jean-Pierre	1er adjoint	
MILHAVET SALENDRE Ginette	2ème adjointe	
LANSADE Vincent	3eme adjointe	
SORDELET Françoise	Conseillère municipale	
DURAND Jean-Louis	Conseiller municipal	
ALZIEU Isabelle	Conseillère municipale	
MORICE Matthieu	Conseiller municipal	représenté par Anne BLANC.
BLANC Anne	Conseillère municipale	
GERAUD Fabien	Conseiller municipal	
CORMARY Sylvie	Conseillère municipale	

Elu secrétaire de séance : Isabelle ALZIEU