

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de
Conseillers :

en exercice : 23
présents : 19

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-cinq juin,
le Conseil Municipal de la commune du Cheylard,
dûment convoqué le 19 juin, s'est réuni en session ordinaire,
à la Mairie, sous la présidence de M. Jacques CHABAL, Maire,

Etaient présents :

Dr CHABAL Jacques, Mme PINET Monique, M. CHEYTION Antony, Mme ROURE Marie-Christine, M. CUMIN Gérard, Mme CHANEAC Brigitte, M. SERRE Denis, Mme HORNEGG Johanna, M. PERRIN Roger, Mme GRATESOL Nicole, M. CROS Pierre, Mme ARNAUD Karine, Mme PLANTIER Honorine, M. CLAVEL Christophe, Mme LABAUNE Sophie, M. MARION Jean François, Mme AUBERT Yolande, Mme SECCO Brigitte, M. BOUCHARDON Thierry.

Procurations :

M. RICHARD Frédéric à M. CUMIN Gérard
M. SANIEL Jean-Paul à Mme ROURE Marie-Christine
Mme BOS Elise à Mme PINET Monique

Absente excusée :

Mme FONTANEL Sophie

Secrétaire de séance : Mme HORNEGG Johanna

Délibération N° 021 – 2024

BAIL EMPHYTEOTIQUE COMMUNE / Val' Eyrieux

Monsieur le Maire indique que la Maison du bijou fait actuellement l'objet d'un bail emphytéotique de 30 ans entre l'EPIC Val'Eyrieux Tourisme et la Mairie du Cheylard.

Ce bail a été signé le 20 septembre 2019 suite à la reprise de la gestion de la Maison du bijou par l'EPIC Val'Eyrieux Tourisme.

Dans le cadre de la modification de la délégation de la compétence tourisme à l'EPIC Val'Eyrieux Tourisme à compter du 1^{er} janvier 2023, ce bail doit être modifié et signé par la Communauté de Communes Val'Eyrieux.

Ainsi, il est projeté que la Commune du Cheylard donne à bail emphytéotique, conformément aux dispositions des articles L451-1 et suivants du Code Rural, à VAL'EYRIEUX qui accepte, le bien immobilier dont la désignation suit :

Tènement immobilier en nature de bâtiment avec ses dépendances, terrain, aire de circulation, le tout figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance
AK	525	Rue du couvent	Sol	05a12ca
AK	526	Rue du couvent	Sol	11a83ca
Contenance totale				16a95ca

Envoyé en préfecture le 27/06/2024

Reçu en préfecture le 27/06/2024

Publié le 27 JUIN 2024

ID : 007-210700647-20240625-001017-DE

Besoins
Levraut

Les biens donnés à bail sont destinés à la « *Maison du Bijou* » d'interprétation) ainsi que l'antenne de l'Office de Tourisme.

Le présent bail est conclu moyennant un loyer annuel de 5 000 €, payable en fin d'année, sur une durée de 30 ans.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal que, pour la Ville, le bail soit signé par Madame Monique PINET, 1^{ère} Adjointe.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 22 voix pour,

APPROUVE l'exposé du Maire ;

APPROUVE la conclusion du bail de la Maison du bijou ;

AUTORISE Madame Monique PINET, 1^{ère} Adjointe à signer le bail avec la Communauté de Communes Val'Eyrieux et la charge de toutes les démarches nécessaires à sa bonne exécution.

Dr Jacques CHABAL
MAIRE DU CHEYLARD



PJ : Projet du bail emphytéotique

Affiché en Mairie le 27 juin 2024.

Transmis à la Sous-Préfecture de Tournon-sur-Rhône pour contrôle de légalité le 27 juin 2024.

Envoyé en préfecture le 27/06/2024

Reçu en préfecture le 27/06/2024

Publié le 27 JUIN 2024



ID : 007-210700647-20240625-001017-DE

PROJET DE BAIL

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
ET LE

Le présent acte a été reçu par Monsieur Jacques CHABAL, Maire de la Commune du CHEYLARD, agissant en vertu des dispositions de l'article L. 1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

IDENTIFICATION DES PARTIES A L'ACTE :

1- COMMUNE DU CHEYLARD »

Personne morale de droit public,

Dont le siège est en Mairie, 07160 Le Cheylard

Dont le numéro SIREN est le : 210 700 647

Représentée par Mme Monique PINET, premier adjoint au maire, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2024 jointe à la présente.

Ci-après dénommée sous les vocables « LA COMMUNE », ou « LE BAILLEUR »

D'UNE PART

2- COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VAL'EYRIEUX

Dont le siège est fixé 21 Avenue de Sauniuer 07160 Le Cheylard

Dont le numéro SIREN est le 200 041 465

Représentée par M. Michel VILLEMAGNE, Vice-Président de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VAL'EYRIEUX, dûment habilité selon délibération en date du 24/06/2024 jointe à la présente.

Ci-après désignée sous les vocables « LA CCVE » ou « LE PRENEUR »

D'AUTRE PART

PREAMBULE :

Les biens donnés à bail ont été confiés en 2013 à la Communauté de communes du Pays du Cheylard, devenue la Communauté de communes Val'Eyrieux, avec pour objectif et destination l'implantation d'une antenne de l'office de tourisme et l'ouverture de la Maison du bijou.

La compétence tourisme ayant été déléguée en totalité à l'EPIC VAL'EYRIEUX TOURISME par sa création au 1^{er} janvier 2019, un nouveau bail a été signé avec ce dernier le 20 septembre 2019.

A compter du 1^{er} janvier 2023 la compétence tourisme n'est plus entièrement déléguée à l'EPIC VAL'EYRIEUX TOURISME et il convient de signer un nouveau bail avec la COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL'EYRIEUX.

La Commune du CHEYLARD est propriétaire de deux parcelles au lieudit « Rue du Couvent » cadastrées section AK n° 525 et 526 d'une superficie de 5a 12ca et 11a 83ca, sur lesquelles est édifié un tènement immobilier.

Par les présentes la Commune du CHEYLARD (Ardèche) donne à bail emphytéotique, conformément aux dispositions des articles L 451-1 et suivants du Code Rural, à la COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL'EYRIEUX qui accepte, le bien immobilier dont la désignation suit :

DESIGNATION :

Sur la Commune du CHEYLARD (Ardèche), au lieudit « Rue du Couvent », un tènement immobilier en nature de bâtiment avec ses dépendances, terrain, aire de circulation, le tout figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance
AK	525	Rue du couvent	Sol	05a 12ca
AK	526	Rue du couvent	Sol	11a 83ca
Contenance totale				16a 95ca

Les biens et droits immobiliers présentement loués consistant en plusieurs lots de copropriété conformément à l'état descriptif de division établi par Maître Christophe BENEFICE, notaire de la SCP « Eric BORNE, Christophe BENEFICE et Thierry RIBEYRE, notaires associés » au CHEYLARD pour le bail emphytéotique conclu entre la Commune du CHEYLARD et la société HABITAT DAUPHINOIS et publié à la conservation des hypothèques de TOURNON-SUR-RHONE le 1^{er} juillet 2004 Vol 2004 P n°3323 et joint à la présente :

Lot Deux (2)

Un espace à usage de caves situés au sous-sol côté Sud Est d'une surface de 70 m2 et les 6/1000 de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot Trois (3)

Un espace à usage de caves situé au sous-sol côté Sud-Ouest d'une surface de 104 m2 et les 9/1000 de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot Quatre (4)

Des locaux existants à aménager situés au rez-de-chaussée côté Nord d'une surface de 211 m2 et les 93/1000 de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot CINQ (5)

Des locaux existants à aménager situés au rez-de-chaussée côté Sud d'une surface de 192 m2 et les 85/1000 de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observations sont ici faites que :

-Le présent bail est un bail emphytéotique qui confère un droit réel sur les immeubles loués.

-Le bailleur autorise le preneur à effectuer tous les travaux, d'aménagements et améliorations qu'il souhaitera, ayant pour but d'aménager les lots loués.

-Il est rappelé ici que les aménagements, travaux, améliorations diverses, et constructions qui auront été réalisés par le preneur pendant la durée du bail seront compris dans le droit réel immobilier à lui conféré en vertu du présent bail.

-A l'expiration du bail, lesdits aménagements, travaux, améliorations diverses ou constructions redeviendront la propriété du bailleur sans indemnité.

DUREE :

Le présent bail est conclu pour une durée de TRENTE (30) ANNEES et commençant à courir le 20/09/2024 pour se terminer le 19/09/2054.

A son expiration le bail prendra fin de plein droit, sans que la Commune du CHEYLARD n'ait à signifier congé, le PRENEUR devant libérer les lieux et s'y engageant par avance.

ORIGINE DE PROPRIETE :

La Commune du CHEYLARD est propriétaire des biens donnés à bail emphytéotique de la façon suivante :

Lesdits biens appartiennent à la Commune du CHEYLARD (Ardèche) par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de l'Institut des Sœurs de Saint Joseph, aux termes d'un acte reçu par Maître BENEFICE Christophe, Notaire au CHEYLARD (Ardèche) le 4 septembre 2003, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de TOURNON le 14 octobre 2003 volume 2003 P n° 5141.

La parcelle provient de la division de la parcelle cadastrée section AK n° 420 d'une contenance de 89a 32ca en 4 nouvelles parcelles, cadastrées section K :

- numéro 525, pour une contenance de 5a 12ca,
- numéro 526, pour une contenance de 11a 83 ca,
- numéro 527, pour une contenance de 45a 12ca,
- numéro 528, pour une contenance de 27a 25ca vendue à la société HABITAT DAUPHINOIS.

Cette division résulte du procès-verbal d'arpentage portant le numéro 697 W, établi par la SARL TONSON DUJARDIN situé à LE CHAMBON sur LIGNON et vérifié par le service du cadastre.

Ce procès-verbal a été déposé au bureau des hypothèques compétent au moment du dépôt de l'acte de vente de la parcelle de terrain à bâtir par la Commune du CHEYLARD au profit de la société HABITAT DAUPHINOIS.

DESTINATION DES BIENS LOUES

Les biens donnés à bail ont pour destination l'implantation d'une antenne de l'office de tourisme et de la Maison du bijou.

Le PRENEUR s'engage expressément à ne pas affecter les biens dont il s'agit à une autre destination à l'exception de l'hypothèse mentionnée à la rubrique conditions particulières ci-après.

CHARGES ET CONDITIONS

1) Etat du bien loué

Le PRENEUR prend les immeubles loués (et ses équipements) dans son état actuel sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucuns travaux, reconnaissant qu'il est conforme à sa destination à la signature du présent acte. Il reconnaît que le bailleur a satisfait à son obligation de délivrance conforme s'interdisant tout recours à ce titre.

Un état des lieux contradictoire des biens loués sera établi au jour de l'entrée dans les lieux.

2) Servitudes

Il souffrira les servitudes passives qui grèvent ces biens et profitera de celles actives, mais sans aucun recours contre le BAILLEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit que ceux résultant de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance les IMMEUBLES ne sont grevés d'aucune servitude conventionnelle ou légale.

3) Conditions de jouissance

Le PRENEUR devra veiller à ce que son exploitation soit assurée dans le respect de la tranquillité publique et dans le souci d'éviter tout trouble de voisinage.

Il devra se conformer aux Lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la Voirie, la salubrité, la Police, la Sécurité, l'Hygiène et le Travail.

27 JUIN 2024



Il devra en supporter les charges et frais y afférents, de l'inquiétude ni recherché à cet égard.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

4) Constitution d'hypothèque sur le bien loué

Le droit réel conféré au PRENEUR est susceptible d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le PRENEUR en vue de financer l'amélioration des ouvrages et équipements situés sur le bien loué.

REPARATION – ENTRETIEN

Le PRENEUR s'engage à réaliser tous les travaux de restauration, de réparation d'entretien nécessaires y compris les travaux de grosses réparations tels que définis à l'article 606 du code civil. Il pourra faire tous travaux nécessaires conformes à la destination sus énoncée des lieux loués.

Il s'engage à respecter les conditions décrites dans l'article « charges et conditions ».

Les constructions, améliorations, changements et installations quelconques, faites par le PRENEUR, seront acquis à l'immeuble du jour même de leur achèvement, et en conséquence le resteront de plein droit en fin de location au BAILLEUR.

En fin de bail, il devra restituer les immeubles en parfait état.

CESSION – SOUS LOCATION

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires régissant les baux emphytéotiques, le PRENEUR aura la faculté de céder ses droits au présent bail.

Le PRENEUR pourra sous-louer les biens objets des présentes pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail, dans les conditions énoncées ci-avant à l'article « Destination des biens loués ».

Le tout en s'obligeant à garantir le BAILLEUR de la bonne exécution des présentes et du respect des charges et conditions figurant dans le présent acte.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE :

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-7 et suivants du Code de la santé publique et du décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié, la Commune du CHEYLARD déclare au sujet du bien objet du présent bail qu'il s'agit d'un immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 et qu'il entre dans le champ d'application de ces textes.

Les recherches effectuées ont révélé la présence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante sur le bien vendu ainsi qu'il ressort d'un état répondant aux normes du décret précité en date du 13 août 2003 délivré par le cabinet « TONSON DUJARDIN » qui demeurera annexé aux présentes.

ASSURANCE

Dans tous les cas, le PRENEUR fera son affaire personnelle de toute police d'assurance à conclure s'il y a lieu.

IMPOTS ET CHARGES DIVERSES

Le PRENEUR devra acquitter toutes contributions et charges dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris l'impôt foncier.

Il devra souscrire personnellement et s'il y a lieu, les abonnements d'eau et d'assainissement, d'électricité et de gaz et s'acquitter régulièrement des consommations.

Il supportera également la taxe d'enlèvement des ordures ménagères au taux en vigueur.

REDEVANCE

Le présent bail est conclu moyennant un loyer annuel de 5 000 € payable en fin d'année, la Commune émettant le titre de recettes correspondant.

La redevance ne sera pas proratisée selon le début et la fin du bail.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de violation de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, et un mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet, le présent bail sera résilié unilatéralement sur décision du Conseil municipal de la Commune, aux torts exclusifs du PRENEUR.

Si le PRENEUR se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourra avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE ou son magistrat délégué par lui.

CLAUSE PENALE

En cas de résiliation du présent bail aux torts exclusifs du PRENEUR, ce dernier devra payer à la Commune une indemnité de 5000 euros en réparation du préjudice subi.

En outre, en cas de résiliation pour quelque motif que ce soit ou en fin de bail, si le PRENEUR refuse de quitter les lieux, il devra s'acquitter d'une indemnité d'occupation d'un montant de 800 euros par mois, jusqu'à la libération complète des lieux, tout mois commencé étant dû en totalité, et sans préjudice de toutes astreinte comminatoire ordonnée juridictionnellement.

FIN DU BAIL

En fin de bail, pour quelque motif que ce soit, les biens loués reviendront sans indemnité à la Commune.

RESILIATION ANTICIPEE

La Commune du CHEYLARD pourra résilier unilatéralement le présent contrat en avertissant au moins SIX MOIS (6 mois) à l'avance par lettre recommandée avec accusé réception de la libération des immeubles ci-dessus et après les avoir remis en parfait état.

Le preneur s'oblige ainsi à restituer les biens en bon état de toutes réparations, qu'il s'agisse des réparations locatives ou des grosses réparations de l'article 606 du code civil.

FORMALITES

Publicité Foncière

Le présent acte sera publié au Service de Publicité Foncière de Tournon-sur-Rhône par Monsieur Jacques CHABAL, es qualités de Maire de la Commune du CHEYLARD en vertu des dispositions de l'article L. 1311-13 du CGCT, et s'il existe des inscriptions, le BAILLEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais les certificats de radiation dans le mois de la dénonciation qui lui en sera faite par écrit au domicile ci-après élu.

En vertu de l'Article 1042 du CGI, les parties sont exonérées de toutes taxes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent élire domicile en leur adresse respective, telles qu'elles figurent en entête des pré

Au CHEYLARD,

le

Sur 5 pages

En trois (3) exemplaires, dont un pour chaque partie

Pour la Commune
du CHEYLARD,
Mme Monique PINET
Premier Adjoint au Maire

Pour LA COMMUNAUTE DE
COMMUNES VAL'EYRIEUX
M. Michel VILLEMAGNE
Vice-Président

Envoyé en préfecture le 27/06/2024

Reçu en préfecture le 27/06/2024

Publié le

27 JUIN 2024



ID : 007-210700647-20240625-001017-DE

Pour authentification
Monsieur Jacques CHABAL
Maire de la Commune du CHEYLARD

Je soussigné Monsieur Jacques CHABAL, Maire de la Commune du CHEYLARD, agissant es qualité, dûment habilité aux fins d'authentification du présent acte en vertu de l'article L 1311-13 du CGCT, certifie le contenu du présent document établi sur 6 pages dont celle-ci et certifie également l'identité des parties, à savoir :

Pour la Commune du CHEYLARD dont le numéro SIREN est le 210 700 647 et dont le siège est fixé en mairie 07160 LE CHEYLARD ;

Pour la COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL'EYRIEUX dont le numéro SIREN est le 200 041 465 et dont le siège est fixé 21 Avenue de Saunier 07160 LE CHEYLARD.

Fait au CHEYLARD

Le

Monsieur Jacques CHABAL