

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 23 FEVRIER 2026

Nb de membres du Conseil municipal : 23	<u>PRESENTS</u> : Mme DEPIERRE, Maire, Mme REGALDI, Mme BUGADA, M. CHUARD, Mme BRIOT-GADIOZ, M. PETIGNY, Adjoints,
Nb de conseillers en exercice : 23	Mme BOUDRY, conseillère municipale déléguée,
Nb de conseillers présents participants au vote : 20	M. TAUBATY, Mmes GRESSER, BAILLY, LAMY, M. MOLIN, Mmes CHATEAU, PINGAT-CHANEY, MM. MARTI, BRUNIAUX, MEYNIER, Mme VERNIER, M. JABER, Mme HALLE, M. ROBERGET, conseillers municipaux.
Nb de procurations : 2	<u>ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :</u> Mme CALONNE pouvoir à Mme CHATEAU, Mme LAMY pouvoir à Mme BRIOT-GADIOZ
Convocation du : 17 / 02 / 2026	<u>ABSENT :</u> M. POULET
	<u>SECRETAIRE DE SEANCE :</u> M ROBERGET Philippe

DÉLIBÉRATION N° 31 :

Conclusion d'un bail emphytéotique de droit commun – Maison Chevière » -
Abrogation de la délibération DEL 25.07.10-02

Madame la Maire rappelle à l'assemblée,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2121-29 et L.2241-1 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L.2211-1 et suivants ;

VU le Code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles 451-1 à 451-13 relatifs au bail emphytéotique de droit commun ;

VU le Code civil, notamment ses article 1304 et suivants relatifs aux obligations conditionnelles

VU l'avis du service des Domaines en date de décembre 2025, rendu en application de l'article L.2241-1 du CGCT, étant précisé que cette consultation ne revêt pas de caractère obligatoire s'agissant d'un bail emphytéotique de droit commun ;

VU la délibération DEL 25.07.10-02 du 10 juillet 2025 autorisant la conclusion d'un bail emphytéotique de 50 ans avec la Fédération Compagnonnique du Tour de France concernant l'immeuble communal dénommé « Maison Chevière », sis 16 rue Chevière, cadastré section AB n° 922 ;

.../...

Madame la Maire rappelle que, par délibération du 10 juillet 2025, le Conseil municipal a approuvé la conclusion d'un bail emphytéotique d'une durée de cinquante (50) ans au profit de la Fédération Compagnonnique du Tour de France de Lyon.

Le bien concerné a été estimé à 142 000 € en valeur vénale par les Domaines en cas de cession.

Les conditions financières initialement prévoyaient :

- Une redevance annuelle de 7 800 € (650 € par mois) pendant 18 ans, dont le paiement devait débiter à l'issue des travaux et au plus tard deux ans après la signature du bail ;
- Puis une redevance fixée à l'euro symbolique pour le surplus de la durée du bail.

Depuis lors, le porteur de projet a précisé son programme de travaux, dont le coût s'avère sensiblement supérieur aux estimations initiales.

En conséquence, la Fédération sollicite :

1. L'insertion d'une clause suspensive lui permettant de résilier le bail de plein droit dans un délai de deux ans en l'absence d'obtention de garanties suffisantes d'aides publiques ou privées (accords ou notifications écrites de subventions), de manière à ce que le reste à charge en fonds propres n'excède pas 77 000 € (hors emprunt contracté pour réaliser les travaux) ;
2. Un différé du point de départ du paiement des redevances, celles-ci devant intervenir à l'issue du versement effectif des aides publiques et privées mobilisées, hors emprunts moyen ou long terme et apport en fonds propres.

Par ailleurs, l'avis des Domaines reçu en décembre 2025 évalue la redevance annuelle à 2 778 € HT pendant 50 ans, sans indexation et sans condition de réalisation de travaux, soit un montant total de 138 900 € HT.

Il est rappelé que :

- Le preneur réalisera des travaux substantiels de réhabilitation ;
- À l'expiration du bail, conformément aux dispositions de l'article 451 du Code rural et de la pêche maritime, les améliorations et constructions bénéficieront au propriétaire ;
- Le projet présente un intérêt communal en termes de dynamisme territorial et démographique, d'attractivité, de transmission des savoir-faire et de valorisation patrimoniale par des artisans d'excellence.

Il est donc proposé d'abroger la délibération du 10 juillet 2025 et d'approuver de nouvelles conditions.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à la majorité (1 abstention), décide :

- **D'ABROGER** la délibération DEL 25.07.10-02 du 10 juillet 2025

.../...



- **DE CONSENTIR** un bail emphytéotique de droit commun régi par les articles 451 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, au profit de la Fédération Compagnonnique du Tour de France de Lyon, pour une durée de cinquante (50) ans, portant sur l'immeuble communal dénommé « Maison Chevière », sis 16 rue Chevière, cadastré section AB n° 922, à compter de la signature de l'acte authentique.
- **DE FIXER** la redevance annuelle à 2 778 € HT pour toute la durée du bail, étant précisé que la redevance fera l'objet d'une révision annuelle sur la base de l'indice des prix à la consommation publié par l'INSEE à compter de la seconde année.
- **DE DIRE** que
 - La première redevance sera exigible à compter du mois suivant le versement effectif des aides publiques et privées notifiées au preneur ;
 - Et, en tout état de cause, au plus tard dans un délai de cinq (5) ans à compter de la signature de la promesse de bail.
- **DE DIRE** que le bail sera conclu sous condition suspensive, au sens des articles 1304 et suivants du Code civil, de l'obtention par le preneur, dans un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la signature de l'acte authentique, des financements nécessaires à la réalisation du projet.

La condition suspensive sera réputée réalisée lorsque le preneur justifiera cumulativement :

- De l'obtention d'accords fermes et écrits ou de notifications attributives de subventions émanant de personnes publiques ou privées ;
- Et, le cas échéant, d'offres de prêt fermes émanant d'établissements bancaires ;

permettant de couvrir le coût global prévisionnel de l'opération tel que résultant du plan de financement annexé au bail.

Le reste à charge en fonds propres du preneur ne devra pas excéder la somme maximale de 77 000 €, appréciée au regard du plan de financement définitif.

La réalisation ou la défaillance de la condition devra être justifiée par la production à la commune :

- Des notifications attributives de subventions ou décisions de refus ;
- Des offres de prêt acceptées ou refusées ;
- D'un tableau récapitulatif certifié par le représentant légal du preneur attestant du montant du reste à charge en fonds propres ;
- Et d'une attestation de l'expert-comptable ou du commissaire aux comptes, le cas échéant, confirmant la cohérence du plan de financement.

Le preneur s'engage à accomplir toutes diligences normales et sérieuses pour solliciter les financements nécessaires.

En cas de non-réalisation de la condition suspensive dans le délai imparti, et après justification conforme, le bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre, à l'exception des redevances éventuellement échues.

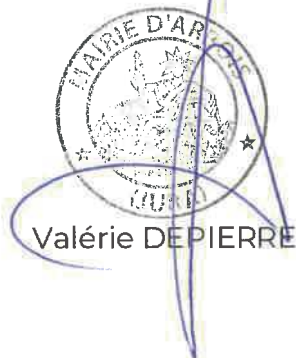
Les travaux éventuellement réalisés durant cette période demeureront acquis à la commune, sans indemnité, conformément aux dispositions de l'article 451 du Code civil.

- **DIRE** que le preneur s'engage à réaliser les travaux dans les règles de l'art et dans le respect :
 - Des normes de sécurité et d'accessibilité,
 - De la réglementation incendie,
 - Des règles d'urbanisme applicables,
 - Des prescriptions patrimoniales le cas échéant,
 - Ainsi que des réglementations thermiques en vigueur.
- **D'AUTORISER** Madame la Maire, ou son représentant, à signer l'acte notarié correspondant ainsi que tout document afférent.
- **DE DIRE** que les frais d'acte et accessoires seront intégralement supportés par la Fédération Compagnonnique du Tour de France de Lyon.

Pour copie certifiée conforme au registre,

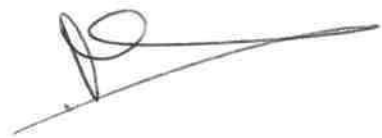
Arbois, le 2 mars 2026

La Maire,



Valérie DEPIERRE

Le Secrétaire de Séance,



Philippe ROBERGET