

## DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU **PAYS BEAUME-DROBIE**

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

N°C-202509-116

Du 22 septembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-deux du mois de septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la salle polyvalente de Laboule, sous la présidence de Monsieur GONTIER Philippe, Président.

Etaient présents : WALDSCHMIDT Pascal, THIBON Jean François, DUCROS Loïc, GONTIER Philippe, PANTOUSTIER Brigitte, DEYDIER-BASTIDE Jean-Marc, LAPORTE Jean-Pierre, CARRIER Martine, BERRES Thierry, MARCHAL Yannick, GALLET Françoise, GOUBE Julien, COULANGE François, ROMEDENNE Séverine, PIC Gabriel, CHABANE Francis, CHOTIN Marie Hélène, PIERRARD TEYSSIER Nadine, TALAGRAND Michel, PARMENTIER Luc, BELVA Nathalie, PIOLAT Didier, MAZILLE Didier, FAURE Alexandre.

Pouvoir : PIERRARD TEYSSIER Nadine (pouvoir de CHASTAGNIER Geneviève), PANTOUSTIER Brigitte (pouvoir de PLANET Olivier), TALAGRAND Michel (pouvoir de LACOUR Gladie), GONTIER Philippe (pouvoir de AUZAS Vincent), MARCHAL Yannick (pouvoir de POUGET TIRION Dominique), BERRES Thierry (pouvoir de DJIANN Nicole), CHOTIN Marie-Hélène (pouvoir de SALEL Matthieu), DEYDIER-BASTIDE Jean-Marc (pouvoir de L'HERMINIER Raoul), BELVA Nathalie (pouvoir de PRANDI Patrice), MAZILLE Didier (pouvoir de MANFREDI VIELFAURE Pascale).

Nombre de conseillers en exercice : 41

Nombre de conseillers présents : 24

Pouvoir : 10

Date de la convocation 16 septembre 2025

A été élu secrétaire : DEYDIER BASTIDE Jean-Marc

Le quorum étant atteint, le Conseil Communautaire peut délibérer.

## OBJET : TRAIT D'UNION : BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF AVEC LE DEPARTEMENT POUR LE CENTRE MEDICOSOCIAL

Le Président rappelle que le Département de l'Ardèche a transféré à la Communauté, la propriété de l'ancien collège de Joyeuse, en vue de sa réaffectation à divers services (Polinno, Médiathèque, Ecole de cirque...) et à la condition expresse de relogement des services du centre médicosocial de Joyeuse sur 150 m2 au rez-de-chaussée du bâtiment, après rénovation des locaux par le Département.

Afin de permettre la réalisation des travaux de rénovation des futurs locaux du CMS au sein du Trait d'Union, et dans la continuité de son engagement, la Communauté consent un bail emphytéotique administratif (BEA) d'une durée de 20 ans au Département de l'Ardèche, moyennant le versement d'une redevance pour toute la durée du bail. Il est précisé que les charges de fonctionnement des locaux du CMS sont à la charge du Département. Les servitudes techniques liées aux locaux du CMS sont annexées au bail.

Le Président propose d'autoriser la signature à intervenir du bail emphytéotique administratif portant sur le rez de chaussée de l'ancien collège de Joyeuse, d'une durée de 20 ans, consentie au Département par la Communauté de Communes.

Le Conseil Communautaire,  
Où l'exposé de son Président,  
Après avoir délibéré, à l'unanimité des présents, décide de :

**Approuver** le Bail emphytéotique administratif (BEA) avec le Département de l'Ardèche pour le centre médicosocial (CMS) tel qu'annexé à la présente,

**Autoriser** le Président à signer le BEA portant sur les 150 m2 au rez de chaussée du Trait d'Union d'une durée de 20 ans,

**Charger** le Président de l'application du Bail emphytéotique administratif (BEA).

Fait et délibéré à Joyeuse, les jour, mois et an que dessus.

Au registre suivent les signatures

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

Philippe GONTIER  
Président

Jean-Marc DEYDIER BASTIDE Jean-Marc  
Secrétaire de séance



## **BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

L'an deux mille vingt cinq  
En l'Hôtel du Département, Monsieur Olivier AMRANE, en sa qualité de Président  
du Département, a reçu le présent bail emphytéotique à la requête des parties ci-  
après identifiées:

### Bailleur

La Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie  
Enregistré sous le Numéro siren : 240700302  
Siège 134 Montée de la Chastelanne 07260 JOYEUSE

Représenté par  
En vertu d'une délibération

Ci-après dénommé le bailleur ;

### Preneur

Le Département de l'Ardèche  
Siren n°220 700 017  
Siège Quartier La Chaumette – 07000 PRIVAS

Représenté par Madame Sandrine Genest  
en sa qualité de 1<sup>er</sup> Vice-Présidente du Département  
En vertu d'une délibération de la commission permanente du Conseil  
Départemental du

Ci-après dénommé le preneur,

### **Exposé**

La propriété des locaux de l'ancien collège de Joyeuse a été transférée à la  
Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie, en vue de sa réaffectation  
à l'usage des services intercommunaux.

Dans le même temps, les parties ont convenu, qu'une partie du bâtiment seraient  
réaffectés à l'usage du Centre médicosocial.

### **Ceci exposé il a été arrêté et convenu ce qui suit**

La communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie donne à bail emphytéotique administratif au Département de l'Ardèche qui accepte le bien ci-après désigné.

#### **Article 1 – Désignation**

Sur le territoire de la commune de Joyeuse, la parcelle constituant le sol d'emprise du bâtiment de l'ancien collège, figurant au plan cadastral de ladite commune comme suit :

| Section | Numéro | Lieudit | Contenance en m2 |
|---------|--------|---------|------------------|
| AE      | 860    | Soulege | 3362             |

Le présent bail porte sur le rez-de-chaussée du bâtiment, ainsi que sur l'emplacement de deux places de stationnement au sein du tènement immobilier.

#### **Article 2 – Origine de propriété**

Ledit bâtiment appartient à La communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie pour l'avoir reçu du Département de l'Ardèche par acte établi en la forme administrative le 19 octobre 2022 publié au Service de publicité foncière le 14 novembre 2022 volume 0704P01 2022 P n°15958.

#### **Article 3 - Durée**

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de 20 années, durée qui commencera à courir à compter de sa date de signature.

L'entrée en jouissance du bien et le versement de la redevance par le Preneur a lieu immédiatement, dès la signature du bail.

A l'expiration du bail, l'ensemble des ouvrages réalisés par le preneur deviendra propriété du bailleur, sans que le preneur puisse prétendre à une quelconque indemnisation.

#### **Article 4 – Redevance**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant une redevance de CENT EUROS (100 €), pour toute la durée du bail, dont le versement interviendra à la signature.

#### **Article 5 – Charges du preneur**

Le preneur s'engage à réaliser à ses frais l'aménagement d'un plateau de 150 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée du bâtiment afin d'accueillir les services du centre médicosocial, d'un montant estimatif de DEUX CENT SOIXANTE SEIZE MILLE DEUX CENT QUARANTE DEUX EUROS (276 242 €).

Indépendamment du présent bail, le preneur s'engage à signer avec le bailleur une convention nécessaire à la répartition des charges d'occupation dudit espace.

### **Article 6 - Charges et conditions générales**

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions habituelles de droit en pareille matière et sous celles suivantes :

1. Le preneur s'engage, de manière générale, à améliorer le fonds qui lui est remis.
2. Ces aménagements devront être réalisés conformément aux règles de l'art et à la réglementation en matière d'urbanisme et de permis de construire.
3. Le preneur fera son affaire du financement des charges du bail.
4. Pendant toute la durée du bail le preneur assumera toutes les dépenses tant d'investissement que d'exploitation des locaux donnés à bail. Il s'engage à faire exécuter tous travaux nécessaires à garantir la sécurité du public et à assurer la conservation des biens donnés à bail.
5. Le preneur devra, pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien les aménagements apportés aux biens et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que cela se révélera nécessaire.
6. Le preneur répondra de l'incendie et autres sinistres subis par les constructions et installations édifiées quelle qu'en soit la cause dans les conditions de l'article 1733 du Code Civil. En cas de sinistre, le preneur procédera à la remise en état des parties endommagées.
7. Le Preneur sera tenu de contracter pour son compte les assurances nécessaires dès la signature du bail et de maintenir assurés contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques y compris ceux d'origine naturelle ou du fait des tiers, les biens objet du présent bail conformément à leur destination prévue.
8. Il devra également contracter une assurance contre les risques de responsabilité.
9. Le Bailleur pourra se faire communiquer la teneur des assurances souscrites et la justification du paiement régulier des primes.
10. En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites.
11. Pendant toute la durée du bail, le Preneur s'acquittera des impôts, contributions, taxes et redevances de toute natures afférents au bien, et dont le Bailleur pourrait être redevable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur.

### **Article 7 - Résiliation du bail**

Le présent bail pourra être résilié judiciairement pour les motifs ci-après invoqués :

- non-respect des obligations et charges incombant au preneur.

### **Article 8 - Cession du bail**

Les droits résultant du présent bail ne pourront être cédés par le preneur qu'avec l'agrément du Bailleur et uniquement à une personne subrogée au Preneur dans les droits et obligations découlant du présent bail. Dans tous les cas, le Preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs occupant ou non les lieux.

### **Article 9 - Situation hypothécaire des immeubles**

Le bailleur déclare :

- Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle à la libre disposition des immeubles loués,
- Et que lesdits immeubles sont libres de tous privilèges et de toutes hypothèques de son chef.

### **Article 10 - Publicité foncière**

Une expédition des présentes sera publiée au bureau de publicité foncière de la situation de l'immeuble.

Si l'accomplissement de cette formalité révélait des inscriptions grevant les immeubles loués du chef du bailleur celui-ci s'oblige à en informer les créanciers inscrits et à obtenir leur accord exprès au présent bail pour qu'il soit opposable à ces derniers et à tous cessionnaires.

### **Article 11 – Déclarations fiscales**

Conformément à l'article 742 du code général des impôts, le présent bail dont la durée est supérieure à 12 années, sera soumis à la contribution de sécurité immobilière, sur le montant cumulé des loyers soit 100 €, en fonction du calcul suivant :

#### Droits :

Il sera perçu le droit fixe de 125 € en application de l'article 1048 ter du code général des impôts.

#### Contribution de sécurité immobilière :

Conformément à l'ordonnance n°2010-638 du 10 juin 2010 article 6,3°, il sera perçu la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du code général des impôts. Cette contribution est assise sur la somme de CENT EUROS €.

### **Article 12 - Frais**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront acquittés par le preneur qui s'y oblige.

**Article 13 - Loi Informatique et Libertés**

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le Département déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités liées aux actes de transfert de patrimoine passés en la forme administrative. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment en vue de la publicité foncière, ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables ou fiscales ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant « informatique et libertés » du Département de l'Ardèche.

**Article 14 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs sus-indiqués.

Dont acte en cinq pages

Fait et passé à Privas, en l'Hôtel du Département, les jours mois et ans sus-indiqués en tête de l'acte, et lecture faite les comparants ont signé.

Le Preneur

Le Bailleur

## **Annexe Technique au Bail Emphytéotique**

### **Relative aux réseaux techniques et servitudes entre les locaux du Centre Médicosocial et ceux de la Communauté de Communes**

---

#### **Préambule**

La présente annexe constitue une partie intégrante et indivisible du contrat de bail emphytéotique

#### **Article 1 – Objet de l'annexe**

La présente annexe a pour objet de formaliser les servitudes techniques existantes et à venir entre les locaux du Centre Médicosocial et ceux de la Communauté de Communes, ainsi que de décrire les réseaux traversants et les modifications prévues dans le cadre des travaux d'aménagement du Centre médicosocial.

---

#### **Article 2 – Plans des réseaux**

Les plans des réseaux techniques existants sont annexés au présent document. Il est précisé que ces réseaux feront l'objet de modifications à l'issue des travaux, certains étant actuellement en attente ou nécessitant un déplacement.

---

#### **Article 3 – Servitudes techniques**

Les servitudes suivantes sont reconnues et acceptées par les parties :

##### **3.1 – Eau froide**

L'alimentation en eau froide du Centre Médicosocial est en attente dans le sous-sol du bâtiment Communauté de Communes.

##### **3.2 – Chauffage**

Le réseau de chauffage du Centre Médicosocial prend son origine dans le local chaufferie de la Communauté de Communes, traverse le rez-de-chaussée côté Communauté De Communes, et arrive en attente dans les locaux du Centre Médicosocial.

##### **3.3 – Électricité**

L'alimentation électrique du Centre Médicosocial transite par l'escalier desservant les appartements de la Communauté de Communes.

##### **3.4 – Téléphonie et Internet**

L'installation téléphonique et internet du Centre Médicosocial est à créer entièrement. Le passage des câbles se fera par l'extérieur, le long de la façade.

##### **3.5 – Évacuation des eaux usées du Centre Médicosocial**

Les eaux usées du Centre Médicosocial devront être raccordées aux tabourets extérieurs de la Communauté de Communes.

### **3.6 – Réseaux Communauté De Communes traversant le Centre Médico-social**

- L'alimentation en eau et le chauffage des appartements de la Communauté De Communes traversent les locaux du Centre Médico-social.
- L'évacuation des eaux usées des appartements de Communauté de Communes traverse également le Centre Médico-social.
- L'emplacement de ces évacuations sera modifié au cours des travaux.

### **3.7 – Alarme incendie**

Le système d'alarme incendie du Centre Médico-social sera raccordé à l'installation existante de la Communauté de Communes.

---

### **Article 4 – Travaux et coordination**

Les travaux nécessaires à la mise en conformité, au déplacement ou à la création des réseaux seront réalisés dans le respect des normes en vigueur. Les parties s'engagent à coopérer pour permettre l'accès aux locaux concernés et assurer la bonne exécution des interventions techniques.

---

### **Article 5 – Acceptation et opposabilité**

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de la présente annexe et s'engagent à respecter les servitudes et obligations qui en découlent. Toute modification ultérieure devra faire l'objet d'un avenant signé par les deux parties.

---

### **Article 6 – Annexes jointes**

- Plans des réseaux existants
  - Schéma prévisionnel des modifications post-travaux Centre Médico-social
  - [Autres documents techniques ou autorisations, le cas échéant]
-