



COMMUNE DE CHAMBON-SUR-LAC

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers en
exercice : 11
Présents : 11
Absent : 0
Votants : 11

Délibération
n° 03.21.01.2026

OPERATION « TOIT SOCIAL ET SOLIDAIRE » DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU MASSIF DU SANCY

BAIL EMPHYTEOTIQUE (BIEN SITUE A VOISSIERES)

Fait et délibéré en Mairie
les jours, mois et an que
dessus.

Au registre sont les
signatures.

Affichée le 21.01.2026

Pour copie conforme ;
En Mairie

Le Maire,
Emmanuel LABASSE



Le Secrétaire de séance,
Daniel VAUZEILLES

*L'an deux mille vingt-six, le vingt-et-un janvier à dix-huit heures trente minutes.
Le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de CHAMBON
SUR LAC, sous la présidence de M. Emmanuel LABASSE*

Date de convocation : 14 janvier 2026

Présents : Emmanuel LABASSE, Estel BOUCHE, Pauline BOUCHEREAU, Sylvain CREGUT, Pascal FOURNIER, Camille MARTIN, Amélie PANCRAIO, Frédéric ROUX, Baptiste SIMON, Théo TALANDIER DE L'ESPINASSE, Daniel VAUZEILLES.

Absent excusé : /

M. Daniel VAUZEILLES a été élu secrétaire de séance.

VU la délibération adressant la candidature de la commune à l'opération « Toit social et solidaire » de la Communauté de Communes du Massif du Sancy (ci-après désignée COM COM).

Monsieur le Maire fait lecture du projet de bail emphytéotique proposé par la COM COM. Il rappelle à l'assemblée qu'il est convenu que les communes candidates mettent à disposition de la communauté de communes des locaux non-affectés leur appartenant afin que la COM COM les réhabilite et y crée des logements à prix modérés. Le bien situé au lieu-dit Voissières, 2 rue de la Cascade, parcelle cadastrée section ZN numéro 26 pour partie, en attente de bornage définitif (cf. plan approximatif joint à la présente délibération).

Monsieur le Maire détaille les obligations du preneur et du bailleur ci-dessous, inscrites dans le projet de bail emphytéotique d'une durée de 30 ans entiers et consécutifs, joint à la présente délibération :

Article 4 – Obligations du preneur

Le bail est consenti et accepté aux charges et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à accomplir, à savoir :

- La création de logements locatifs à loyers modérés.
- Le preneur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve actuellement, sans pouvoir exercer contre le bailleur aucune réclamation pour quelque cause que ce soit et sans recours contre lui pour mauvais état du sol ou des bâtiments.
- La destination de l'immeuble visée à l'article 3 et dans les annexes au présent bail ne pourra faire l'objet d'aucun changement sans accord du bailleur.
- Pendant la durée du bail, le preneur acquittera les impôts, les taxes et les charges de toute nature afférents aux immeubles donnés à bail, ceci à compter du déménagement dans les locaux.
- Toute cession du présent bail est soumise à l'accord préalable exprès du bailleur. Le bénéficiaire est alors subrogé au preneur initial dans les droits et obligations découlant du bail.
- Le preneur s'engage à entretenir les immeubles et à les conserver en parfait état d'entretien et de réparation pendant la durée du bail.
- Tous les frais, droits et honoraires du présent bail et ceux qui seront la suite et la conséquence sont à la charge du preneur.
- Le preneur devra faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient nécessaires à l'exercice de son activité et aux travaux envisagés.

Article 5 – Obligations du bailleur

A compter du deuxième mois de vacance d'un des logements réalisés par le preneur, le bailleur s'engage à payer au preneur les loyers non perçus, jusqu'à l'arrivée d'un nouveau locataire.

Concernant les obligations du preneur et du bailleur, Monsieur le Maire précise que :

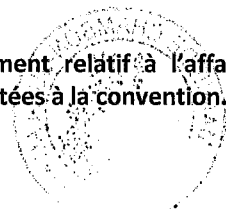
- la maintenance et l'entretien du bâtiment ainsi que des extérieurs et espaces verts seront réalisés par la COM COM à sa charge durant toute la durée du bail ;
- la COM COM est chargée de trouver les locataires et encaisse les loyers en contrepartie des travaux de réhabilitation prévus et de l'entretien du bien durant le bail ;
- à compter du 2eme mois de vacance, la commune devra payer à la COM COM les loyers non occupés, mais les éventuels loyers impayés et leur gestion restent à la charge de la COM COM ;
- la COM COM s'engage à entretenir et à maintenir en bon état le bien appartenant à la commune durant les 30 ans du bail. Le bien sera donc récupéré en bon état par la commune en fin de bail.

Monsieur le Maire indique que les plans de la réhabilitation seront présentés prochainement.

Monsieur le Maire a ensuite poursuivi la lecture du projet de bail annexé à la présente délibération, qui n'a fait l'objet d'aucune autre remarque.

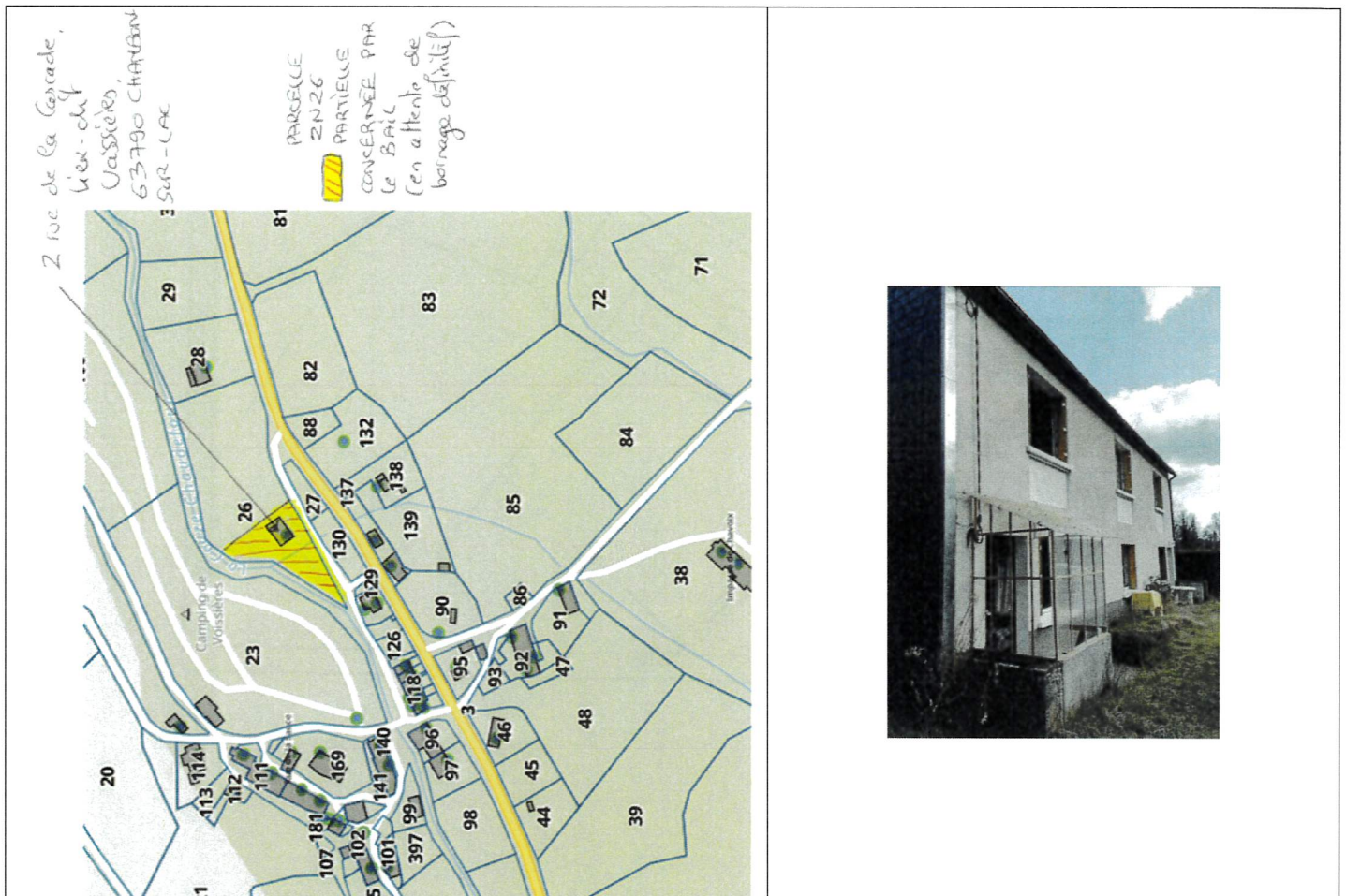
Où l'exposé de son Maire et après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal :

- **APPROUVE** la signature du bail emphytéotique de 30 années entières et consécutives, **après intégration des précisions apportées par Monsieur le Maire à savoir que :**
 - o la maintenance et l'entretien du bâtiment ainsi que des extérieurs et espaces verts seront réalisés par la COM COM à sa charge durant toute la durée du bail ;
 - o la COM COM est chargée seule de trouver les locataires et encaisse les loyers en contrepartie des travaux de réhabilitation prévus et de l'entretien du bien durant le bail ;
 - o à compter du 2eme mois de vacance, la commune devra payer à la COM COM les loyers non occupés, mais les éventuels loyers impayés et leur gestion restent à la charge de la COM COM ;
 - o la COM COM s'engage à entretenir et à maintenir en bon état le bien appartenant à la commune durant les 30 ans du bail. Le bien sera donc récupéré en bon état par la commune en fin de bail.
- **DIT** que les baux sont établis pour l'euro symbolique ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document relatif à l'affaire ci-dessus mentionnée une fois les précisions souhaitées apportées à la convention.



ANNEXES à la délibération 03.21.01.2026

Plans cadastraux et photo de l'habitation présente sur la parcelle mise à la disposition de la COM COM

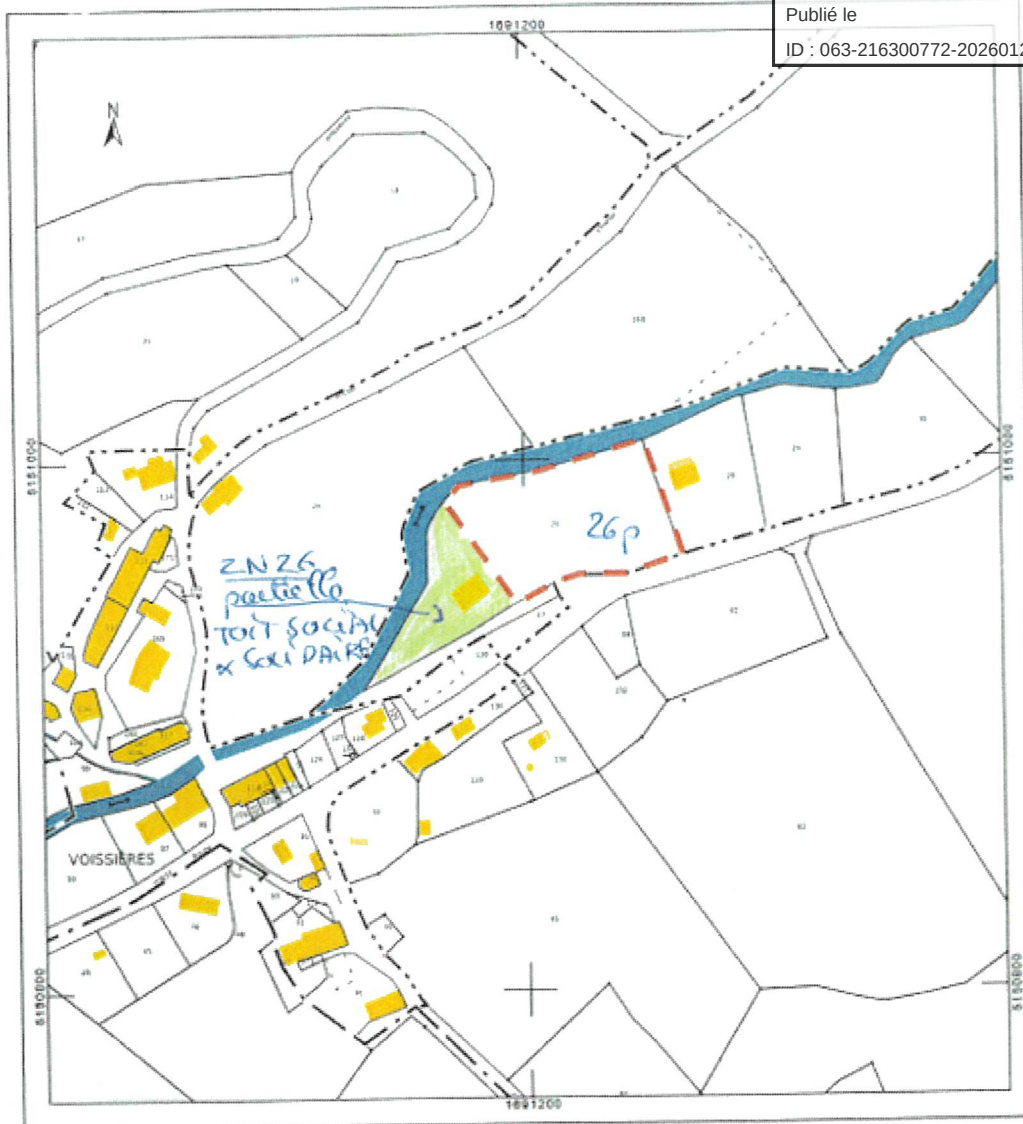


Envoyé en préfecture le 11/02/2026

Reçu en préfecture le 11/02/2026

Publié le

ID : 063-216300772-20260121-0321012026-DE



Projet de convention étudié en Conseil Municipal le 21.01.2026 à modifier selon souhaits des élus puis à signer



BAIL EMPHYTÉOTIQUE – PROGRAMME « TOIT SOCIAL ET SOLIDAIRE »

Le présent bail emphytéotique est conclu,

ENTRE :

La commune de CHAMBON-SUR-LAC, représentée par Monsieur Emmanuel LABASSE, agissant en sa qualité de maire, en exécution de la délibération du conseil municipal du [REDACTED]

Bailleur d'une part,

ET :

La Communauté de Communes du MASSIF DU SANCY, représentée par Monsieur Lionel GAY, agissant en sa qualité de Président, en exécution de la délibération du Conseil communautaire du 9 Décembre 2025.

Preneur d'autre part,

IL CONCLUT CE QUI SUIIT :

Le conseil municipal de la commune de CHAMBON-SUR-LAC a décidé par délibération, régulièrement rendue exécutoire, de donner à bail emphytéotique à la Communauté de Communes du Massif du Sancy ci-dessus désignée, un immeuble de son domaine communal, dans le cadre du programme « Toit Social et Solidaire ».

Article 1 - Objet du présent contrat

La commune donne à bail emphytéotique au preneur, ce qui est accepté par son représentant es-qualités, l'immeuble suivant dont la désignation est précisée à l'article 2.

Article 2 - Identification de l'immeuble

Les locaux donnés à bail se situent à CHAMBON-SUR-LAC [REDACTED]

Les locaux mis à disposition représentent une superficie totale de [REDACTED] m².

Article 3 – Destination des lieux

Les locaux ci-dessus désignés sont donnés à bail au preneur en vue de lui permettre la réhabilitation du bâtiment et sa transformation en logements locatifs à loyers modérés dans le cadre du programme « Toit Social et Solidaire ».

Article 4 – Obligations du preneur

Le bail est consenti et accepté aux charges et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à accomplir, à savoir :

- La création de logements locatifs à loyers modérés.
- Le preneur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve actuellement, sans pouvoir exercer contre le bailleur aucune réclamation pour quelque cause que ce soit et sans recours contre lui pour mauvais état du sol ou des bâtiments.
- La destination de l'immeuble visée à l'article 3 et dans les annexes au présent bail ne pourra faire l'objet d'aucun changement sans accord du bailleur.
- Pendant la durée du bail, le preneur acquittera les impôts, les taxes et les charges de toute nature afférents aux immeubles donnés à bail, ceci à compter du déménagement dans les locaux.
- Toute cession du présent bail est soumise à l'accord préalable exprès du bailleur. Le bénéficiaire est alors subrogé au preneur initial dans les droits et obligations découlant du bail.
- Le preneur s'engage à entretenir les immeubles et à les conserver en parfait état d'entretien et de réparation pendant la durée du bail.
- Tous les frais, droits et honoraires du présent bail et ceux qui seront la suite et la conséquence sont à la charge du preneur.
- Le preneur devra faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient nécessaires à l'exercice de son activité et aux travaux envisagés.

Article 5 – Obligations du bailleur

A compter du deuxième mois de vacance d'un des logements réalisés par le preneur, le bailleur s'engage à payer au preneur les loyers non perçus, jusqu'à l'arrivée d'un nouveau locataire.

Article 6 – Servitudes et charges

Si le preneur entend inscrire une charge quelconque sur les immeubles faisant l'objet du présent bail, le consentement préalable et écrit du bailleur sera nécessaire.

Les immeubles ne peuvent être hypothéqués, après autorisation du bailleur, que pour garantir des emprunts contractés en vue de financer la réalisation des ouvrages situés sur le bien loué.

Article 7 – Durée du bail

Le présent bail est conclu pour une durée de 30 ans entiers et consécutifs qui commencent à courir le jour de la signature du présent bail.

Pendant toute la durée du présent bail, les aménagements ou améliorations réalisés par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayant-causés.

A la date d'expiration du bail, l'ensemble des aménagements, améliorations ou acquisitions apportées au bâtiment ou au terrain, de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit et sans indemnité pour le preneur, la pleine propriété du bailleur.

Article 8 - Redevance

En outre des charges et conditions précitées, le présent bail est consenti et accepté pour un loyer de € 3 mensuel versé en début de mois à partir de la date d'emménagement.

L'indice pris pour référence (IRL, indice de référence des loyers) est le dernier indice connu à la date d'effet du bail, soit celui du 3^{ème} trimestre de l'année 2025, valeur 145,77.

Formule de calcul :

Nouveau loyer = loyer en cours x nouvel IRL du trimestre de référence du contrat / IRL du même trimestre de l'année précédente.

Article 9 – Pacte de préférence

Si pendant la durée du bail, le bailleur décidait de vendre les biens sus-désignés, il devra donner la préférence au preneur sur tous les autres amateurs dans les conditions ci-après précisées.

Si la vente a lieu par adjudication, le cahier des charges fera état du droit de préférence du preneur et celui-ci sera invité à prendre connaissance du cahier des charges et à assister à l'adjudication.

Quand la dernière enchère aura été portée, le preneur sera invité à faire connaître s'il entend bénéficier de son droit de préférence et, en cas de réponse affirmative, il sera déclaré adjudicataire au prix résultant de la dernière enchère. En cas de réponse négative, il perdra le bénéfice de son droit et le dernier enchérisseur sera déclaré adjudicataire.

Si la vente a lieu à l'amiable, le bailleur sera tenu de faire connaître au preneur, par simple lettre recommandée avec accusé de réception, le prix accepté par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales de la vente projetée.

A égalité de conditions de vente, le bailleur devra donner la préférence au preneur sur tous les autres candidats. Le preneur devra faire connaître son intention d'user de son droit de préférence, par lettre recommandée adressée à Monsieur le Maire de la Commune de CHAMBON-SUR-LAC dans les quinze jours de la réception de la lettre recommandée portant à sa connaissance le prix accepté par le tiers, à défaut de quoi, il sera déchu définitivement dudit droit.

Article 10 – Responsabilité et assurance

Le preneur devra contracter toute police d'assurance contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des tiers auprès d'une compagnie notoirement solvable. Il en apportera la preuve à la première demande du bailleur.

Article 11 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile :

- Le bailleur, la commune de CHAMBON-SUR-LAC à la mairie ;
- Le preneur, la Communauté de Communes du Massif du Sancy, au Mont-Oore en son siège social.

Article 12 – Frais et droits

Les frais des présentes ainsi que les droits de timbre et d'enregistrement seront supportés par le preneur sous réserve des exonérations éventuelles.

Article 13 – Publicité foncière

Le présent acte sera publié au service de publicité foncière compétent et est assujéti à la formalité unique. Le preneur étant un organisme d'habitations à loyers modérés, il requiert du service de publicité foncière la réduction de moitié de son salaire en application de l'article 881 L du Code Général des Impôts.

Article 14 – Mentions finales

Les parties ont affirmé expressément que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Fait et passé à , le

Après lecture faite, approuvé et signé par les parties.

Emmanuel LABASSE

Maire de CHAMBON-SUR-LAC

Lionel GAY

Président de la Communauté de Communes
du Massif du Sancy