RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DU GARD — ARRONDISSEMENT : LE VIGAN

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR-CAMPRIEU

Nombre de conseillers en exercice : 8

Présents : 5

Votants : 4

L'an deux mille vingt-cinq
Le douze septembre
Le Conseil Municipal de la commune de Saint-Sauveur-Camprieu (Gard)
Dûment convoqué par Mme le Maire, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie
Sous la présidence de Madame Nicole AMASSE, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 08/09/2025

PRÉSENTS :
MMES/MM. Nicole AMASSE, Marion CHOQUET, Philippe BARNAUD, Fabien ARJAILLES, Romane MINIOU.

ABSENTS :
MMES/M. Florence MAURIN Christine NIEL, Roger RODRIGUEZ.

PROCURATION :
Néant

Il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités Territoriales, à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil. Monsieur Philippe BARNAUD a été nommé pour remplir ces fonctions.

Objet : AVENANT AU BAIL EMPHYTÉOTIQUE (PARCELLE D N°172 LIEUDIT « LAUBEIZIE ») DU 7 SEPTEMBRE 2001 ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR-CAMPRIEU ET LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES HAUTS PLATEAUX DEVENUE LA COMMUNAUTÉ DES COMMUNES CAUSSES AIGOUAL CÉVENNES, POUR LA PLATEFORME DE COMPOSTAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CAUSSES AIGOUAL CÉVENNES – RÉVISION DE LA CLAUSE PORTANT SUR LE LOYER DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L. 1, L. 3111-1 et R. 2122-2 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 1311-2 et suivants ;

Vu le décret n°55-22 du 4 janvier 1955 sur la réforme de la publicité foncière ;

Vu le décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ;

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L. 451-1 et suivants ;

Vu le bail emphytéotique en date du 7 septembre 2001 entre la commune de Saint-Sauveur-Camprieu et la Communauté de Communes des Hauts Plateaux devenue la Communauté des Communes Causses Aigoual Cévennes portant sur la parcelle D n°172 Lieudit « Laubéizié » pour la plateforme de compostage de la Communauté de Communes Causses Aigoual Cévennes ;

Vu les Certificats administratifs du 15 décembre 2023 et du 03 décembre 2024 relatifs à l'engagement de la commune de Saint-Sauveur-Camprieu à faire établir et signer un avenant par les deux parties pour la mise en conformité des loyers avec sa Délibération du 17 février 2001 ;

Vu les attestations de révisions annuelles du loyer du présent bail emphytéotique portant sur la parcelle D n°172 de 2004 à 2024 ;

Considérant que par acte authentique en date du 7 septembre 2001 sous l'office de Maitre Jean-Paul POTTIER, notaire associé, titulaire d'un office notarial à la résidence de FLORAC (48400), avenue Jean Monestier, est conclu le bail emphytéotique entre la commune de Saint-Sauveur-Camprieu et la Communauté de Communes des Hauts Plateaux portant sur la parcelle de terrain cadastrée section D numéro 172 sise au lieudit « Laubéizié » sur le territoire de la commune de Saint-Sauveur-Camprieu ;

Considérant que par délibération du Conseil municipal de la commune de SAINT SAUVEUR CAMPRIEU tenue en Mairie le 17 février 2001, il est fixé un loyer annuel du terrain mis à disposition à 12 000 francs soit 1 828,39 euros indexé annuellement sur la valeur moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) ;

Considérant qu'en application de la délibération du 17 février 2001, cette redevance est payée pour la première fois par la Communauté de Communes des Hauts Plateaux à la date de mise en service de la plate-forme de compostage à savoir en 2004 ;

Considérant qu'à compter de 2006, la révision du loyer a été opérée sur la base de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), bien que cet indice soit institué exclusivement pour les baux d'habitation et sans extension légale aux baux emphytéotiques ;

Considérant que la révision du loyer s'est appliquée et poursuivie de manière tacite entre les parties, sur la base d'une indexation non expressément prévue initialement par le bail emphytéotique, et qu'aucun mécanisme légal de révision spécifique aux baux emphytéotiques n'était applicable ;

Considérant que par arrêté préfectoral n°2012-198-007 du 16 juillet 2012 portant fusion des Communautés de communes de l'Aigoual et de la Vallée Borgne et extension à deux communes, et arrêté préfectoral complémentaire n°2012-319-006 du 14 novembre 2012 à l'Arrêté préfectoral n°2012-198-007 du 16 juillet 2012, la Communauté de Communes des Hauts Plateaux est devenue la Communauté de Communes Causses Aigoual Cévennes ;

Considérant que conséquemment à la fusion susvisée, la Communauté de communes Causses Aigoual Cévennes vient désormais au droit de la Communauté de Communes des Hauts Plateaux dans le présent bail emphytéotique ;

Considérant qu'en décembre 2023, la commune de Saint-Sauveur-Camprieu reçoit des observations du Service de Gestion Comptable Sud-Cévennes de QUISSAC, qui relève l'absence de clause expresse de révision dans le bail et la non-conformité juridique d'une indexation par l'IRL sur un bail emphytéotique

Considérant que suivant ces observations de l'Administration fiscale, la commune de Saint-Sauveur-Camprieu s'est engagée par des certificats administratifs successifs du 15 décembre 2023 et du 03 décembre 2024 à faire établir et signer un avenant portant sur la révision du loyer par les deux parties ;

Considérant que depuis 2004, les révisions annuelles de loyer du bail emphytéotique opérées par la commune de Saint-Sauveur-Camprieu ont toujours été documentées au moyen d'attestations ;

Considérant que tel qu'il ressort des attestations susvisées, la commune de Saint-Sauveur-Camprieu a révisé et évalué le loyer annuel dû par la Communauté de communes Causses Aigoual Cévennes selon la formule suivante,

- Pour les années 2004 et 2005 :

$$\text{Loyer annuel de l'année précédente} \times \frac{\text{Moyenne des 4 derniers indices du coût de la construction connus au cours de l'année en cours}}{\text{Moyenne des 4 derniers indices du coût de la construction connus au cours de l'année précédente}}$$

- Pour les années 2006 à 2024 :

$$\text{Loyer annuel de l'année précédent} \times \frac{\text{Indice de Référence des Loyers IRL du 2è trimestre de l'année en cours}}{\text{Indice de Référence des Loyers IRL du 2è trimestre de l'année précédente}}$$

Considérant que tenant l'autonomie de la volonté et leur consentement, la commune de Saint-Sauveur-Camprieu et la Communauté de Communes Causses Aigoual Cévennes s'accordent sur la validité rétroactivement de la révision appliquée aux différents loyers annuels de 2004 à 2024 ;

Considérant qu'il convient pour cela de procéder à la modification du bail emphytéotique notamment la clause portant sur le loyer ;

Considérant qu'informé par la commune de cette nécessité, la Communauté de Communes Causses Aigoual Cévennes par la voix de son Président en exercice, a par courrier en date du 17 avril 2025 donné son accord pour la mise en place d'un avenant au bail emphytéotique susvisé ;

Considérant qu'il est proposé de réécrire désormais la clause relative au « PRIX DU BAIL », conformément à l'avenant du bail emphytéotique arrêté entre les parties :

« Le bail est consenti et accepté moyennant :

1 – Un loyer annuel initial d'un montant de DOUZE MILLE FRANCS (12. 000 Francs) soit 1 829,39 euros, exigible toutes charges comprises.

Le loyer fait l'objet d'une révision annuelle au 31 octobre de chaque année, selon la formule suivante :

Loyer Année N = (Loyer de l'Année N-1) x (Indice de Référence des Loyers – IRL – du 2e trimestre Année N) / (IRL du 2e trimestre Année N-1).

À défaut de publication de l'IRL ou en cas d'impossibilité légale ou factuelle de son utilisation, la révision s'effectuera sur tout autre indice reconnu ou méthode en vigueur d'un commun accord.

Le montant du loyer révisé s'applique dès le 1er décembre de chaque année, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.
Le preneur dispose d'un délai de 30 jours pour s'acquitter du loyer révisé à compter de son exigibilité.
Toute modification de cette clause requiert l'accord exprès et écrit des deux parties.

2 – La remise au bailleur à l'expiration du bail, des constructions édifiées ou réhabilitées par le preneur ».

Considérant qu'il convient d'inscrire, en complément, une clause relative à la « MÉTHODE DE CALCUL DU MONTANT ANNUEL DES LOYERS » rédigée comme suit :

« La révision annuelle du loyer résultant du présent bail intervient selon la formule suivante : Loyer Année N = (Loyer de l'Année N-1) x (IRL du 2e trimestre Année N) / (IRL du 2e trimestre Année N-1).

À défaut d'IRL disponible ou en cas d'impossibilité légale de s'y référer, il sera recouru à tout autre indice ou base de calcul approprié, déterminé consensuellement. Le bailleur dispose d'un délai d'un an à compter de la date de révision annuelle pour procéder à la notification du loyer révisé. En l'absence de contestation formelle du preneur dans les quinze jours suivant ladite notification, le montant révisé est réputé accepté ».

Considérant la volonté des parties d'établir la validité rétroactive des révisions opérées entre 2004 et 2024, il est inséré la clause suivante :

« Les parties reconnaissent la régularité et la conformité des révisions et règlements intervenus au titre du loyer sur la période du 1er janvier 2004 au 31 décembre 2024. L'ensemble des paiements réalisés et indexations appliquées durant cette période sont réputés conformes aux stipulations du bail telles que modifiées par le présent avenant. Il n'existe ni dette ni créance résiduelle née du mode d'indexation employé antérieurement ».

Considérant que le présent avenant produit effet pour le calcul du loyer dû au titre de l'année 2025, avec exigibilité au 1er décembre 2025, sauf stipulation expresse contraire ;

Considérant que toutes autres dispositions du bail emphytéotique demeurent inchangées ;

Considérant que le maire est habilité à recevoir et à authentifier, en vue de leur publication au fichier immobilier, les actes concernant les droits réels immobiliers ainsi que les baux, passés en la forme administrative par la commune. Toutefois, lorsqu'il est fait application de la procédure de réception et d'authentification des actes par le maire, la commune partie à l'acte doit alors être représentée, lors de la signature de l'acte, par un adjoint ;

Considérant que pour ce faire, le Conseil municipal doit, par délibération, désigner un adjoint pour signer l'avenant portant révision du loyer dudit bail emphytéotique ;

Qu'il appartient dès lors de procéder à la révision du bail emphytéotique de la parcelle D 172 signé le 7 septembre 2001 par la signature du présent avenant ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, (Par 4 voix pour, 0 voix contre, 1 abstention) :

- **APPROUVE** la révision du loyer du bail emphytéotique consenti le 7 septembre 2001 sur la parcelle cadastrée de terrain section D numéro 172 sise au lieudit « Laubéizié » à la Communauté de Communes Causses Aigoual Cévennes (venant aux droits de la Communauté de Communes des Hauts Plateaux) ;

- **AUTORISE** Madame Marion CHOQUET adjointe, à signer l'acte authentique en la forme administrative de l'avenant n°1 au bail emphytéotique du 7 septembre 2001 portant révision du loyer dudit bail ainsi que tous les documents nécessaires à ce dossier ;

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

La secrétaire de séance

Philippe BARNAUD

L'Adjointe
Pour Le Maire absent
Par application de l'article L.2122-17 du CGCT

Marion CHOQUET

MAIRIE DE ST-SAUVEUR-CAMPRIEU (GARD)

⇨ Transmis à la Sous-préfecture, le 15/09/2025
⇨ Reçu par la Sous-préfecture, le
⇨ Retour en Mairie, le
⇨ Affiché le

Pièces jointes :

- Le projet d'avenant n°1 portant révision de la clause relative au loyer du bail emphytéotique du 7 septembre 2001 ;
- Tableau récapitulatif de la révision annuelle des loyers de 2004 à 2024 ;

Conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales, la présente délibération peut faire l'objet de recours administratif (gracieux ou hiérarchique) ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Nîmes. Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter de la date de publication ou d'affichage de la délibération en mairie. Toute personne souhaitant exercer un recours dispose de la possibilité de saisir le Tribunal administratif par voie dématérialisée, notamment via le téléservice « Télérecours citoyen » accessible à l'adresse https://citoyens.telerecours.fr/. Passé le délai précité, la délibération devient définitive et ne peut plus être susceptible de contestation. Il est recommandé, pour toute difficulté ou demande d'information relative aux modalités de recours, de contacter le greffe du Tribunal administratif de Nîmes ou de se rapprocher du service juridique de la commune. Les administrés sont informés que toute réclamation préalable doit être adressée au Maire de la commune dans les mêmes délais.

AVENANT A BAIL EMPHYTÉOTIQUE

LA COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR-CAMPRIEU

LA COMMUNAUTÉ DES COMMUNES CAUSSES AIGOUAL CÉVENNES venant aux droits de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES HAUTS PLATEAUX

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE ... A ...

PAR DEVANT Maître Caroline PILONE, Avocate au Barreau de MONTPELLIER soussignée, inscrite au barreau et exerçant es qualité à PARC VEAS 2000 B 11, 41 rue Yves Montand, 34080 Montpellier.

ONT COMPARU :

D'UNE PART,

Madame Nicole AMASSE, agissant en qualité de Maire de la COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR-CAMPRIEU, Département du Gard, dûment habilitée conformément à la délibération n°... du Conseil municipal de la commune tenue en Mairie le ..., dont copie certifiée conforme portant la mention « Acte administratif » déposé le ... en Sous-Préfecture du Vigan demeurera ci-annexée.

Pour l'application du présent avenant, la représentation et la domiciliation de Madame Nicole AMASSE s'effectuent exclusivement au sein des locaux de la commune de SAINT-SAUVEUR-CAMPRIEU (30750), Place de la Mairie, siège social du BAILLEUR.

Cette partie ci-après dénommée dans le corps de l'acte sous le vocable unique « LE BAILLEUR »

D'AUTRE PART,

Monsieur Gilles BERTHEZENE, agissant en qualité de Président de la COMMUNAUTÉ DES COMMUNES CAUSSES AIGOUAL CÉVENNES venant aux droits de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES HAUTS PLATEAUX, Département du Gard, dûment habilité conformément à la délibération n°... du Comité d'Administration tenue en mairie du Val d'Aigoual, le ... dont copie certifiée conforme portant la mention « Acte administratif » déposé le ... en Sous-Préfecture du Vigan demeurera ci-annexée.

Pour l'application du présent avenant, la représentation et la domiciliation de Monsieur Gilles BERTHEZENE s'effectuent exclusivement au siège de la Communauté des Communes Causses Aigoual Cévennes (30570 VAL D'AIGOUAL, L'Espérou 83 avenue Georges Fabre), siège social du Preneur ou Emphytéote.

Cette autre partie ci-après dénommée dans le corps de l'acte sous le vocable unique « LE PRENEUR OU EMPHYTÉOTE »

Maître Caroline PILONE, Avocate au Barreau de MONTPELLIER soussignée,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte sous-seing privé contresigné par Avocat contenant :

AVENANT A BAIL EMPHYTÉOTIQUE

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

LA COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR-CAMPRIEU, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département du Gard, ayant son siège à SAINT-SAUVEUR-CAMPRIEU (30750), Place de la Mairie, identifiée sous le numéro INSEE 213002975.

Ci-après dénommée le « BAILLEUR ».

PRENEUR OU EMPHYTÉOTE

LA COMMUNAUTÉ DES COMMUNES CAUSSES AIGOUAL CÉVENNES venant aux droits de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES HAUTS PLATEAUX, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département du Gard, ayant son siège au VAL D'AIGOUAL (30570), L'Ésperou 83 avenue Georges Fabre, identifiée sous le numéro INSEE 200034601.

Ci-après dénommée le « PRENEUR OU EMPHYTÉOTE ».

LESQUELS ONT PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

L'objet du présent avenant est d'apporter une modification expresse au bail emphytéotique en vigueur, datant du 7 septembre 2001, conformément à l'accord des parties et à la nécessité de mise en conformité telle qu'exposée par les correspondances administratives et échanges intervenus en 2023 et 2024. Le présent avenant s'intègre et prévaut, pour les stipulations qu'il modifie, sur le bail initial et ses accessoires éventuels, sans préjudice des autres clauses demeurant inchangées.

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

Le bailleur est actuellement propriétaire du bien immobilier dont la désignation suit :

Désignation

Sur la commune de SAINT-SAUVEUR-CAMPRIEU (30750) :

La parcelle de terrain supportant la plateforme de compostage des ordures ménagères de la COMMUNAUTÉ DES COMMUNES CAUSSES AIGOUAL CÉVENNES, portée au cadastre de ladite commune à savoir :

Section et Numéro	Lieudit	Contenance (Ha Are Ca)	Nature
D 172	Laubéizié	00 92 70	Terre

Origine de la propriété

La commune de SAINT-SAUVEUR-CAMPRIEU est propriétaire de la parcelle ci-dessus désignée pour l'avoir reçue en échange d'un immeuble appartenant en propre, de Monsieur Pierre VALERA, éducateur technique, et Madame Annie Jeanne Marguerite VIDAL, infirmière, son épouse, demeurant au moment de la transaction à SETE (34200) aux termes d'un acte reçu par maître Bernard COULOMB notaire au VIGAN (30120) le 14 mai 1998.

Cet échange a eu lieu à charge par les époux VALERA-VIDAL d'une soulte qui a été payée comptant et quittancée dans l'acte.

Chacune des parties a renoncé pour ce qui la concernait à l'action en répétition.

Cet acte a été publié au bureau des hypothèques de Nîmes (1er bureau) le 27 mai 1998 volume 1998p n°5498.

Par cet acte la parcelle ci-dessus désignée et propriété de la commune de SAINT-SAUVEUR-CAMPRIEU est incorporée au domaine public de ladite commune.

Par conséquent :

La jouissance des droits attachés à la parcelle ci-dessus désignée est encadrée par les dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP).

L'occupation, l'usage, et tout acte d'aliénation afférant à la parcelle ci-dessus désignée, sont encadrés par les dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP).

Constitution et acquisition de droits réels

- Aux termes des dispositions de l'article L. 1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPP) :

« Le présent code s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à l'État, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics ».

- Aux termes des dispositions de l'article L. 3111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPP) :

« Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles ».

- Aux termes des dispositions de l'article R. 2122-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPP) :

« L'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public peut être consentie, à titre précaire et révocable, par la voie d'une décision unilatérale ou d'une convention ».

Toute occupation du domaine public est précaire.

Elle est révocable à tout moment par le propriétaire ou l'autorité gestionnaire qui en a donné l'autorisation.

Le présent avenant au bail emphytéotique du 07 septembre 2001 accorde au preneur ou emphytéote des droits réels précaires et révocables d'occupation, d'usage du domaine public, à l'exclusion de tout droit d'aliénation.

Les droits consentis au preneur ou emphytéote visent uniquement à permettre la satisfaction d'un besoin de service public et d'intérêt général qui lui est propre.

Le besoin de service public et d'intérêt général ci-dessus cité concerne le compostage des ordures ménagères.

Les constructions édifiées ou réhabilitées par le preneur ou emphytéote sur le domaine public concerné restent sa propriété pendant toute la durée du bail.

Le preneur ou emphytéote a la faculté durant la durée du bail de les donner ou de les vendre à condition que les tiers soient tenus des mêmes obligations que le preneur ou emphytéote qui en reste garant.

Les constructions ci-dessus désignées deviennent de plein droit la propriété du Bailleur à l'expiration du bail.

CONVENTION – BAIL INITIAL

Par délibération du Conseil Municipal de la commune de SAINT SAUVEUR CAMPRIEU tenue en Mairie le 17 février 2001, dont copie certifiée conforme d'un extrait du procès-verbal déposé en Sous-Préfecture du Vigan le 23 février 2001 demeurera ci-annexée, il est décidé :

- d'Autoriser la construction de la plateforme de compostage des ordures ménagères sur la parcelle section D n°172 lieudit « Laubéizié » d'une superficie de 9270 m2, propriété de la commune de SAINT SAUVEUR CAMPRIEU

- de Mettre à disposition la parcelle désignée ci-dessus au profit de la Communauté de Communes des Hauts Plateaux par un bail emphytéotique d'une durée de 30 années à compter du 1er mars 2001

- de Fixer le montant de la location du terrain ainsi mis à disposition du preneur à 12 000 Francs (Douze mille francs), indexé annuellement sur la valeur moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction calculée sur les quatre derniers indices connus

Que cette redevance sera payée pour la première fois à la date de la mise en service de la plateforme projetée.

Par acte authentique du 7 septembre 2001 dont copie certifiée conforme demeurera ci-annexée, sous l'office de Maitre Jean-Paul POTTIER, notaire associé, titulaire d'un office notarial à la résidence de FLORAC (48400), avenue Jean Monestier, est conclu le bail emphytéotique entre la commune de SAINT SAUVEUR CAMPRIEU et la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES HAUTS PLATEAUX.

Concernant la durée du bail, il est prévu ce qui suit :

« Ce bail est consenti et accepté pour une durée de TRENTE ANNÉES ENTIÈRES CONSÉCUTIVES (30 ans) à compter du 1er mars 2001 pour se terminer le 28 février 2031.

Sauf convention contraire entre les parties, la durée de ce bail ne pourra faire l'objet d'une prolongation par reconduction tacite ».

Concernant le prix du bail, il est prévu ce qui suit :

« Le bail est consenti et accepté moyennant :

1 – un loyer annuel d'un montant de DOUZE MILLE FRANCS (12. 000 Francs) toutes charges comprises.

2 – La remise au bailleur à l'expiration du bail, des constructions édifiées ou réhabilitées par le preneur ».

Suite à la mise en circulation de la monnaie européenne le montant de 12 000 francs équivaut désormais à 1 829,39 euros.

Le bail prévoit en outre que les constructions édifiées ou réhabilitées par le preneur ou emphytéote sur le domaine public concerné restent sa propriété pendant toute la durée du bail.

Les constructions ci-dessus désignées deviennent de plein droit la propriété du Bailleur à l'expiration du bail.

En 2003 la plateforme de compostage des ordures ménagères de la COMMUNAUTÉ DES COMMUNES CAUSSES AIGOUAL CÉVENNES est mise en service et le premier loyer réglé soit 1 829,39 euros.

Le 1er janvier 2004, la commune de SAINT SAUVEUR CAMPRIEU fait application de la délibération du Conseil Municipal du 17 février 2001 concernant la révision du prix du loyer et procède à la première révision du loyer.

La commune de SAINT SAUVEUR CAMPRIEU fait application de l'indexation du loyer sur la valeur moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction calculée sur les quatre derniers indices connus.

Depuis lors et pour les années qui suivent, la commune de SAINT SAUVEUR CAMPRIEU procède aux révisions annuelles du loyer.

A compter de 2006, la révision du loyer n'est plus calculée en fonction de l'indice du coût de la construction, mais selon l'indice de référence des loyers (IRL).

Par des arrêtés préfectoraux successifs n°2012-198-007 du 16 juillet 2012 et n°2012-319-006 du 14 novembre 2012, la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES HAUTS PLATEAUX fusionne avec une autre communauté de communes, s'étend à deux communes et devient la COMMUNAUTÉ DES COMMUNES CAUSSES AIGOUAL CÉVENNES.

Les copies certifiées conformes des arrêtés ci-dessus cités demeureront ci-annexées.

La révision du loyer s'est donc appliquée et poursuivie de manière tacite de commune entente des parties, le Bailleur et le Preneur ou emphytéote ce, chaque année au moyen d'attestations qui demeureront ci-annexées (**Attestations de révisions annuelles du loyer du présent bail emphytéotique portant sur la parcelle D n°172 de 2004 à 2024**).

Cette entente mutuelle se fonde d'une part sur le principe de l'autonomie de la volonté des parties et le principe du consentement.

D'autre part l'accord tacite de révision des loyers s'est formé entre le bailleur et le preneur ou emphytéote par l'application régulière et habituelle de la révision annuelle des loyers.

En décembre 2023, la commune de SAINT SAUVEUR CAMPRIEU reçoit des observations du Service de Gestion Comptable Sud-Cévennes de QUISSAC lui indiquant qu'elle ne peut appliquer de révision du loyer, la révision n'étant pas expressément prévue par le bail.

A la suite de ces observations, le bailleur s'est engagé par des certificats administratifs successifs du 15 décembre 2023 et du 03 décembre 2024 dont copies certifiées conformes demeureront ci-annexées, à faire établir et signer un avenant par les deux parties, le Bailleur et le Preneur ou emphytéote.

Les parties, le Bailleur (la commune de SAINT SAUVEUR CAMPRIEU) et le Preneur ou emphytéote (la COMMUNAUTÉ DES COMMUNES CAUSSES AIGOUAL CÉVENNES) décident donc de traduire par le présent avenant cette clause tacite de révision annuelle des loyers en une clause expresse.

Tenant l'autonomie de la volonté et leur consentement, le Bailleur et le preneur ou emphytéote s'accordent sur la validité rétroactivement de la révision appliquée aux différents loyers annuels de 2004 à 2024 (Voir le tableau ci-dessous qui demeurera ci-annexé, **Tableau récapitulatif des loyers de 2004 à 2024**) :

Années	**Indice de calcul de révision du loyer de l'année en cours (Année N)**	**Méthode de calcul du loyer**	**Montant annuel de loyer dû (€)**
Calcul selon l'indice du coût de la construction (ICC) – moyenne des 4 derniers indices connus au cours de l'année			
2003	*1er loyer – Pas de révision*	*1er loyer – Pas de révision*	**1 829,39**
2004	**1227,25**	1 828,39 x 1227,25 / 1181,75	**1 899,82**
2005	**1271,75**	1 899,82 x 1271,75 / 1227,25	**1 968,71**
Calcul selon l'indice de référence des loyers (IRL)			
2006	**105,45**	1 968,71 x 105,45 / 102,60	**2 023,40**
2007	**108,36**	2 023,40 x 108,36 / 105,45	**2 079,23**

2008	**116,07**	2 079,23 x 116,07 / 113,37	**2 128,75**
2009	**117,59**	2 128,75 x 117,59 / 116,07	**2 156,64**
2010	**118,26**	2 156,64 x 118,26 / 117,59	**2 168,93**
2011	**120,31**	2 168,93 x 120,31 / 118,26	**2 206,53**
2012	**122,96**	2 206,53 x 122,96 / 120,31	**2 255,13**
2013	**124,44**	2 255,13 x 124,44 / 122,96	**2 282,27**
2014	**125,15**	2 282,27 x 125,15 / 124,44	**2 295,29**
2015	**125,25**	2 295,29 x 125,25 / 125,15	**2 297,12**
2016	**125,25**	2 297,12 x 125,25 / 125,25	**2 297,12**
2017	**126,19**	2 297,12 x 126,19 / 125,25	**2 314,36**
2018	**127,77**	2 314,36 x 127,77 / 126,19	**2 343,34**
2019	**129,72**	2 343,34 x 129,72 / 127,77	**2 379,10**
2020	**130,57**	2 379,10 x 130,57 / 129,72	**2 394,69**
2021	**131,12**	2 394,69 x 131,12 / 130,57	**2 404,78**
2022	**135,84**	2 513,79 x 135,84 / 131,12	**2 491,35**
2023	**140,59**	2 491,35 x 140,59 / 135,84	**2 578,47**
2024	**145,17**	2 578,47 x 145,17 / 140,59	**2 662,47**

Pour les indices du coût de la construction (ICC) et de référence des loyers (IRL), Source : Chiffres INSEE.

Le calcul de l'indice du coût de la construction (ICC) s'établit en multipliant l'ancien loyer par le nouvel indice et en divisant le tout par l'ancien indice.

Le calcul de l'indice de référence des loyers (IRL) s'établit en multipliant l'ancien loyer par le nouvel indice et en divisant le tout par l'ancien indice.

A défaut de trimestre de référence indiqué dans le bail, les indices utilisés pour la révision sont ceux publiés au cours du trimestre au cours duquel intervient la révision.

CECI EXPOSÉ, il est passé à l'avenant à bail emphytéotique objet des présentes.

AVENANT A BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Les parties s'accordent à modifier le bail emphytéotique relaté ci-dessus, notamment :

- La clause portant sur le « **PRIX DU BAIL** », désormais réécrite en ces termes :

« Le bail est consenti et accepté moyennant :

1 – Un loyer annuel initial d'un montant de DOUZE MILLE FRANCS (12. 000 Francs) soit 1 829,39 euros toutes charges comprises.

Le montant du loyer ci-dessus indiqué n'est pas fixe. Il est révisé le 31 octobre chaque année sur la base de :

- l'Indice de Référence des Loyers (IRL)

- ou à défaut sur toute autre base de calcul en tenant lieu et prévue par la règlementation en vigueur au 1er janvier de l'année en cours.

Le montant du loyer révisé est exigible au preneur ou emphytéote dès le 1er décembre de chaque année, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le preneur ou emphytéote dispose d'un délai de 30 jours pour s'acquitter du montant dû au titre du loyer.

Toute modification n'est possible que d'un commun accord exprès des deux parties.

2 – La remise au bailleur à l'expiration du bail, des constructions édifiées ou réhabilitées par le preneur ».

Les autres modifications apportées par les parties à l'acte du 7 septembre 2001 et suivant l'article ci-dessus modifié sont les suivantes :

- Ajout d'une nouvelle clause relative à la méthode de calcul de la révision annuelle des loyers :

Elle s'intitule : « **MÉTHODE DE CALCUL DU MONTANT ANNUEL DES LOYERS** ».

Elle s'énonce comme suit :

« La révision annuelle du loyer dû au titre du présent bail s'effectue en fonction de l' l'Indice de Référence des Loyers (IRL) ou à défaut en fonction de toute autre base de calcul en vigueur tel que mentionné à l'article précédent.

L'indice de référence est celui en vigueur au deuxième trimestre de l'année de révision.

Les modalités de calcul de révision du montant annuel de loyer dû au titre du présent bail se traduisent par la formule suivante :

$$\text{Loyer Année N} = \frac{\text{(Loyer année N - 1) X (IRL au 2è trimestre année N)}}{\text{(IRL au 2è trimestre année N - 1)}}$$

Le loyer année N est le loyer de l'année en cours.

Le loyer année N – 1 est le loyer de l'année précédant l'année N.

L'IRL est l'indice de référence des loyers arrêté chaque trimestre de chaque année par l'État (INSEE).

La révision annuelle du loyer intervient le 31 octobre de chaque année, date de révision. Le bailleur peut réviser le loyer dans le délai d'un (01) an à compter de la date de révision.

Le montant du loyer révisé est notifié au preneur ou emphytéote dans de quatre (04) semaines à compter de la date de révision. Cette notification peut intervenir par tout moyen écrit, y compris courrier électronique avec accusé de réception ou autre mode de transmission à valeur probatoire.»

L'absence de contestation formelle dans les quinze (15) jours suivant ladite notification vaut acceptation du montant révisé pour l'année considérée.

- Ajout d'une nouvelle clause relative au caractère rétroactif du présent avenant :

Il s'intitule : « **DE LA VALIDITÉ RÉTROACTIVE DES RÉVISIONS ANTÉRIEURES DU PRIX DU BAIL** »

Il s'énonce comme suit :

« Le bailleur et le preneur ou emphytéote s'accordent à constater les situations de fait constituées par les révisions antérieures du prix du bail.

Les parties s'accordent à donner un effet rétroactif à l'avenant en ce qui concerne les révisions du loyer intervenues à compter du 1er janvier 2004 au 31 décembre 2024, lesquelles sont réputées régulières tant dans leur principe que dans leur montant.

En conséquence, les paiements effectués au titre des loyers révisés au cours de cette période sont considérés comme pleinement conformes au bail et à la volonté des parties, aucun recours ni

répétition ne pourra être exercé ultérieurement pour cette période, sauf en cas de vice de consentement ou d'erreur matérielle manifeste.

La révision annuelle du loyer effectuée au titre de l'année 2024, arrêtée le 31 octobre 2024, est également adoptée comme régulière et opposable entre les parties ».

DÉCLARATIONS COMMUNES DES PARTIES

Les parties disent que :

Le présent avenant produira effet à compter du 1er décembre 2025 pour l'application du loyer annuel, sauf stipulation contraire expressément convenue entre les parties.

L'ensemble des clauses du présent avenant résulte d'une négociation loyale et directe, chaque partie reconnaissant avoir reçu toute information utile et exacte quant à la portée de ses engagements.

Le présent avenant est consenti sans indemnité ni compensation de quelque nature que ce soit entre les parties, qui déclarent agréer l'ensemble de ses stipulations. Les modifications futures ne seront valables qu'en cas d'accord exprès, simultané et écrit des deux parties dûment autorisées.

Sauf modification apportée par le présent avenant, toutes les autres dispositions contractuelles demeurent inchangées et conservent leur plein effet.

Pour tous besoins d'exécution, de signification ou de notification afférents au présent avenant et à ses suites, les parties font élection de domicile à l'adresse mentionnée en tête des présentes.

PROTECTION DES DONNÉES

Le cabinet CPA-Avocat traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des prestations juridiques, notamment établissement, formalisation et représentation des actes.

L'utilisation des données personnelles par le Cabinet est encadrée par le Règlement (UE) 2016/679 (« RGPD »), la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et les décrets d'application.

Ces données pourront être transmises, dans le strict respect des règles de confidentialité, aux destinataires suivants :

- Administrations ou partenaires légalement habilités (Direction Générale des Finances Publiques, livre foncier, collectivités publiques) ;
- Offices notariaux participant ou concourant à l'acte.

Les documents nécessaires à l'établissement, l'enregistrement ou la publication des actes sont conservés pendant une durée de 30 ans à compter de la finalisation des formalités, sauf délai légal supérieur ou demande expresse.

Les vérifications liées à la lutte contre le blanchiment, au financement du terrorisme et à la prévention des conflits d'intérêts sont conservées cinq (5) ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation, les parties disposent d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement et d'opposition pour motif légitime, ainsi que du droit de définir le sort de leurs données après leur décès.

Toute demande d'exercice de ces droits peut être adressée par écrit à : contact@cpa-avocats.com, à l'attention de Me. Caroline PILONE, déléguée à la protection des données au sein du Cabinet CPA-Avocat.

Le Cabinet s'engage à mettre en œuvre les moyens appropriés pour garantir la confidentialité, la sécurité et l'intégrité des données traitées. En cas de violation de données, les parties seront informées conformément à la législation.

LITIGE ET INTERPRÉTATION

En cas de litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent avenant, les parties s'engagent à rechercher une solution amiable, notamment par voie de négociation directe ou, le cas échéant, avec l'assistance de leurs conseils respectifs.

À défaut d'accord dans un délai raisonnable, les parties pourront recourir à une procédure de médiation devant un médiateur agréé choisi d'un commun accord. Si la médiation échoue ou si l'une des parties s'y refuse après sollicitation écrite, le litige sera porté devant la juridiction compétente dans le ressort territorial du Bailleur.

ANNEXES

1. Délibération du Conseil municipal de la commune de SAINT-SAUVEUR-CAMPRIEU vous autorisant à conclure l'avenant au bail emphytéotique du 7 septembre 2001 avec la COMMUNAUTÉ DES COMMUNES CAUSSES AIGOUAL CÉVENNES ;

2. Accord du Président de la COMMUNAUTÉ DES COMMUNES CAUSSES AIGOUAL CÉVENNES en date du 17 avril 2025 relatif à la conclusion avec la commune de SAINT SAUVEUR CAMPRIEU d'un avenant au bail emphytéotique du 7 septembre 2001 ;

3. Délibération du Conseil Municipal de la commune de SAINT SAUVEUR CAMPRIEU tenue en Mairie le 17 février 2001 ;

4. Acte authentique du 7 septembre 2001 de Maitre Jean-Paul POTTIER portant bail emphytéotique entre la commune de SAINT SAUVEUR CAMPRIEU et la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES HAUTS PLATEAUX ;

5. Arrêté préfectoral n°2012-198-007 du 16 juillet 2012 portant fusion des Communautés de communes de l'Aigoual et de la Vallée Borgne et extension à deux communes ;

6. Arrêté préfectoral complémentaire n°2012-319-006 du 14 novembre 2012 à l'Arrêté préfectoral n°2012-198-007 du 16 juillet 2012 ;

7. Certificats administratifs du 15 décembre 2023 et du 03 décembre 2024 relatifs à l'engagement de la commune de Saint-Sauveur-Camprieu à faire établir et signer un avenant par les deux parties pour la mise en conformité des loyers avec sa Délibération du 17 février 2001 ;

8. Attestations de révisions annuelles du loyer du présent bail emphytéotique portant sur la parcelle D n°172 de 2004 à 2024 ;

9. Tableau récapitulatif de la révision annuelle des loyers dus par le Preneur ou Emphytéote de 2003 à 2024.

DONT ACTE

A ... LE	
POUR LE BAILLEUR, La Commune de Saint-Sauveur-Camprieu Le Maire, Nicole AMASSE **Lu et approuvé, bon pour accord.**	**POUR LE PRENEUR OU EMPHYTÉOTE,** La Communauté de communes Causses Aigoual Cévennes, Le Président, Gilles BERTHEZENE **Lu et approuvé, bon pour accord.**

Fait en autant d'exemplaires que de parties plus un original pour dépôt et publication, chaque exemplaire revêtu de la signature et du cachet des autorités représentant les parties.

Bail emphytéotique Parcelle D 172

Tableau récapitulatif de la révision des loyers de 2004 à 2024

Méthode de calcul de la révision du loyer :

Loyer année N = (Loyer année N-1) X indice année N / indice année N-1

Année N : année en cours

Année N-1 : année précédant l'année en cours

L'indice utilisé est celui correspondant à celui en vigueur au trimestre auquel la révision est effectuée.

Années	Indice de calcul de révision du loyer de l'année en cours (Année N)	Méthode de calcul du loyer	Montant annuel de loyer dû (€)
Calcul selon l'indice du coût de la construction (ICC) – moyenne des 4 derniers indices connus au cours de l'année			
2003	*1er loyer – Pas de révision*	*1er loyer – Pas de révision*	**1 829,39**
2004	**1227,25**	1 828,39 x 1227,25 / 1181,75	**1 899,82**
2005	**1271,75**	1 899,82 x 1271,75 / 1227,25	**1 968,71**
Calcul selon l'indice de référence des loyers (IRL)			
2006	**105,45**	1 968,71 x 105,45 / 102,60	**2 023,40**
2007	**108,36**	2 023,40 x 108,36 / 105,45	**2 079,23**
2008	**116,07**	2 079,23 x 116,07 / 113,37	**2 128,75**
2009	**117,59**	2 128,75 x 117,59 / 116,07	**2 156,64**
2010	**118,26**	2 156,64 x 118,26 / 117,59	**2 168,93**

2011	**120,31**	2 168,93 x 120,31 / 118,26	**2 206,53**
2012	**122,96**	2 206,53 x 122,96 / 120,31	**2 255,13**
2013	**124,44**	2 255,13 x 124,44 / 122,96	**2 282,27**
2014	**125,15**	2 282,27 x 125,15 / 124,44	**2 295,29**
2015	**125,25**	2 295,29 x 125,25 / 125,15	**2 297,12**
2016	**125,25**	2 297,12 x 125,25 / 125,25	**2 297,12**
2017	**126,19**	2 297,12 x 126,19 / 125,25	**2 314,36**
2018	**127,77**	2 314,36 x 127,77 / 126,19	**2 343,34**
2019	**129,72**	2 343,34 x 129,72 / 127,77	**2 379,10**
2020	**130,57**	2 379,10 x 130,57 / 129,72	**2 394,69**
2021	**131,12**	2 394,69 x 131,12 / 130,57	**2 404,78**
2022	**135,84**	2 513,79 x 135,84 / 131,12	**2 491,35**
2023	**140,59**	2 491,35 x 140,59 / 135,84	**2 578,47**
2024	**145,17**	2 578,47 x 145,17 / 140,59	**2 662,47**

Pour les indices du coût de la construction (ICC) et de référence des loyers (IRL), Source : Chiffres INSEE.