



En exercice : 58
Présents : 44
Votants : 48

Séance du 9 décembre 2024

Le Neuf Décembre Deux Mille Vingt-Quatre à Vingt Heures, les membres de la Communauté de Communes du Pays de Craon, légalement convoqués le 3 décembre 2024, se sont réunis au Centre administratif intercommunal à Craon, sous la Présidence de **M. Christophe LANGOUËT** - Président

Étaient Présents :

ASTILLÉ	/
ATHÉE	MARTIN-FERRÉ Nadine, titulaire
BALLOTS	CHAUVIN Maxime, DALIFARD Alexia, titulaires
BOUCHAMPS LES CRAON	GAUBERT Jean-Eudes, titulaire
BRAINS SUR LES MARCHES	/
CHÉRANCÉ	VALLÉE Jacky, titulaire
CONGRIER	TISON Hervé, titulaire
COSMES	COUËFFÉ Dominique, titulaire
COSSÉ LE VIVIEN	LANGOUËT Christophe, BÉZIER Florence, DOREAU Jean-Sébastien, RADÉ Maurice, titulaires
COURBEVEILLE	BANNIER Géraldine, titulaire
CRAON	DE GUEBRIANT Bertrand, GUIARD Philippe, LANVIERGE Quentin, PREVOSTO Dominique, RAGARU Edit, titulaires
CUILLÉ	DESHOMMES Catherine, titulaire
DENAZÉ	GOHIER Odile, titulaire
FONTAINE COUVERTE	/
GASTINES	BERSON Christian, titulaire
LA BOISSIÈRE	TESSIER Jean-Pierre, titulaire
LA CHAPELLE CRAONNAISE	/
LA ROË	CHADELAUD Gaétan, titulaire
LA ROAUDIÈRE	JULIOT Thierry, titulaire
LA SELLE CRAONNAISE	JUGÉ Joseph, titulaire
LAUBRIÈRES	BRÉHIN Colette, titulaire
LIVRÉ LA TOUCHÉ	CHANCEREL Philippe, titulaire,
MÉE	BAHIER Alain, titulaire
MÉRAL	CHAMARET Richard, GARBE Pascale, titulaires
NIAFLES	/
POMMERIEUX	RESTIF Vincent, titulaire
QUELAINES ST GAULT	LEFEVRE Laurent, DE FARCY DE PONTFARCY Christine, titulaires
RENAZÉ	GAULTIER Patrick, BALOCHE Dorinne, PELLUAU Philippe, titulaires
SENONNES	BARBÉ Béatrice, titulaire
SIMPLÉ	/
ST AIGNAN S/ROË	PENE Loïc, GUILLET Vincent, titulaires
ST ERBLON	GAUCHER Olivier, titulaire
ST MARTIN DU LIMET	BOURBON Aristide, titulaire
ST MICHEL DE LA ROË	GILLES Pierrick, titulaire
ST POIX	BEUCHER Clément, titulaire
ST QUENTIN LES ANGES	GUINEHEUX Dominique, titulaire
ST SATURNIN DU LIMET	BEDOUET Gérard, titulaire

Étaient excusés : DEROUET Loïc (Astillé), TRIDON Fabrice (suppléant Astillé), SORIEUX Vanessa (Brains-sur-les-Marches), LÉPICIER René-Marc (Congrier), MAHIER Aurélie (Craon), HINCELIN Marie-Noëlle (Cuillé), BASLÉ Jérôme (Fontaine-Couverte), LECOT Gérard (La Chapelle-Craonnaise), DERVAL Séverine (La Selle-Craonnaise), GENDRY Daniel (Niafles), GENDRY Hugues (Quelaines-St-Gault), LIVENAIIS Norbert (Renazé), CLAVREUL Yannick (Simplé).

Étaient absents : MANCEAU Laurence (Cossé-le-Vivien), HAMARD Benoît (Craon).

Membres titulaires ayant donné pouvoir :

Gérard LECOT a donné pouvoir à Dominique GUINEHEUX
Aurélie MAHIER a donné pouvoir à Bertrand de GUÉBRIANT

Norbert LIVENAIIS a donné pouvoir à Patrick GAULTIER
René-Marc LÉPICIER a donné pouvoir à Hervé TISON

Secrétaire de Séance : Élu M. Patrick GAULTIER, désigné en application de l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

OBJET 2024-12/433 : ÉCONOMIE – EMPLOI- AGRICULTURE- THD

Séance du : 9 décembre 2024

**OBJET 2024-12/433 : ÉCONOMIE – EMPLOI- AGRICULTURE- THD
RUPTURE ANTICIPÉE DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE PORTANT SUR LE LOGEMENT DE NIAFLES**
Annexe

M. **Christophe LANGOUËT**, Président, informe le Conseil communautaire que par acte authentique du 20 juillet 2001, la commune de Niafles a conclu un bail emphytéotique avec la Communauté de communes du Pays de Craon (ancienne Communauté de communes du Pays du Craonnais) en vue de mettre à disposition de ladite Communauté de communes deux lots de copropriété à usage d'habitation dans un immeuble sis à Niafles.

Ledit bail a été consenti pour une durée de 32 ans à compter du 1er août 2001 pour se terminer le 31 juillet 2033.

La commune de Niafles souhaite récupérer le logement.

Un cabinet d'avocats a été saisi pour analyser le bail emphytéotique et faire des préconisations pour mettre un terme à ce bail.

Suite à l'analyse, il en ressort les éléments suivants :

- Les parties sont toujours libres de mettre fin amiablement au bail, et ce même sans congé préalable. Cet accord doit être formalisé par écrit et spécifier les conditions de résiliation, y compris d'éventuelles compensations financières.
- En fin de bail, toutes les constructions et améliorations réalisées par le preneur ("emphytéote") bénéficient au propriétaire, sans que celui-ci n'ait à le dédommager. Sans l'insertion d'une clause prévoyant le versement d'une indemnité au preneur lors de la rédaction du contrat de bail, il n'existe aucun recours pour obtenir le versement d'une quelconque indemnité.

En l'absence de clause prévoyant le versement d'une indemnité au preneur lors de la réalisation du bail, aucune indemnité n'est due à la Communauté de Communes du Pays de Craon, et la totalité du bien et des améliorations apportées au bien par la CCPC vont intégrer le patrimoine communal.

Vu le bail emphytéotique signé entre la commune de Niafles et la Communauté de communes le 20 juillet 2001,

Considérant l'avis favorable de la commission Economie-Emploi-Agriculture-THD du 13 novembre 2024,

Considérant l'avis du Bureau en date du 25/11/2024,

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré :

À l'unanimité (48 VOTANTS)

⇒ **REPOND** favorablement à la demande de la commune de Niafles de résilier le bail emphytéotique portant sur la mise à disposition du logement situé au-dessus de la mairie et du commerce de Niafles,

⇒ **AUTORISE** le Président à signer tout acte notarié visant à mettre un terme au dit bail.

*Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Craon, le 17 décembre 2024*

Pour extrait conforme,

Le Président,

Christophe LANGOUËT

Le secrétaire de séance,

Patrick GAULTIER



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-200048551-20241209-DELIB202412433-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 18/12/2024

Publication : 18/12/2024

Pour l'autorité compétente par délégation

