



# Commune de Valgelon-La Rochette

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 7 février 2026

Envoyé en préfecture le 11/02/2026

Reçu en préfecture le 11/02/2026

Publié le

ID : 073-200086882-20260207-202608-DE



Le sept février deux mille vingt-six à neuf heures, le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur David ATES, Maire.

**Membres présents :** David ATES, Nathalie REBATEL, Pierre VERNEY, Emmanuelle ESCOFFIER ATES, Olivier GUILLAUME, Jacky DONJON, Jacky GACHET, Véronique CORTES ROUX-LATOUR, Carine PIBOULEU, Céline BORDIER, Mathilde GAZZA, Morgane ALVES DIAS, Sarah COMMUNAL, Delphine LAINE, Fabien GARCIA, Annie GONTARD, Jean-Claude BENGRIBA, Patrick CHARLES, Marcel TRANCHANT, Bruno CHARRIER, Myriam FOUQUET

**Absents :** Lionel FUENTES, Guillaume FOUCHER, Elodie VANACKERE, Virgile FIELBARD

**Procurations :** Christophe SCHOERLIN à Marcel TRANCHANT, Florence YSARD JACOB à Carine PIBOULEU, Gilles GLAREY à Mathilde GAZZA, Jean-Marc DEBAUGE à Morgane ALVES DIAS.

Membres en exercice	Quorum	Présents	Pouvoirs	Votants
29	15	21	4	25

**Date de la convocation :** 30 janvier 2026

Monsieur GACHET a été élu secrétaire de séance.

### Délibération n° 2026/08

**OBJET : Protocole de fin anticipée du bail emphytéotique portant sur le château de Valgelon-La Rochette**

Le rapporteur : Jacky DONJON, Maire délégué à La Rochette

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 2122-21 du Code général des collectivités territoriales, qui dispose que le maire est chargé de passer les actes de transaction après autorisation préalable du conseil municipal,

Vu le bail emphytéotique du 1<sup>er</sup> janvier 1965 conclu entre la commune de La Rochette et l'Association des Œuvres des Villages d'Enfants, à laquelle la fondation OVE a succédé depuis 2014, portant sur le château de La Rochette,

Vu l'avenant du 30 avril 1999 conclu entre les parties dont l'objet est de donner en location à la société BOUYGTEL certains emplacements du château de la Rochette afin d'y installer une station radioélectrique,

Vu l'ordonnance n° 2401736 du 19 mars 2024 du Tribunal administratif de Grenoble désignant Mme Gachet en qualité d'experte,

Vu le rapport d'expertise de Mme Gachet du 20 septembre 2024,

Vu les discussions intervenues entre les parties en vue de mettre un terme au bail emphytéotique et de régler les différends y afférents,

Vu le constat réalisé par la commissaire de justice en date du 23 septembre 2025,

Vu le projet de protocole transactionnel établi entre la commune de Valgelon-La Rochette et la Fondation OVE,

Considérant que la Commune de La Rochette a conclu un bail emphytéotique pour une durée de 99 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1965 avec l'association Œuvre des Villages d'Enfants, à laquelle la fondation OVE a succédé,

Considérant que le centre médico-professionnel a cessé toute activité le 3 septembre 2021,

Considérant qu'à compter de cette cessation d'activité, la fondation OVE, preneuse au bail emphytéotique, a entamé des discussions avec la Commune afin de mettre un terme de manière anticipée au bail emphytéotique,

Considérant que, toutefois, dans un premier temps, les parties n'ont pas trouvé d'accord sur les modalités de ce terme anticipé du bail emphytéotique, de sorte que ce bail emphytéotique est toujours en cours d'exécution,

Considérant que la commune de Valgelon-la Rochette a déposé le 14 mars 2024 une requête devant le juge des référés du Tribunal administratif de Grenoble, sur le fondement de l'article R. 531-1 du Code de justice administrative, afin de faire désigner un expert chargé de constater l'état du château de la Rochette, en présence de la fondation OVE, preneur au bail emphytéotique portant sur ledit château,

Considérant que, par une ordonnance n° 2401736 du 19 mars 2024, le juge des référés du Tribunal administratif de Grenoble a fait droit à la demande de la Commune,

Considérant que Mme Christine Gachet, domiciliée à Sainte-Hélène-du-Lac (73800), a été nommée experte pour constater les détériorations du château de La Rochette,

Considérant que, les opérations de constat se sont déroulées contradictoirement, c'est-à-dire en présence des deux parties concernées : la commune de Valgelon-La-Rochette et la fondation OVE,

Considérant que le rapport rendu le 20 septembre 2024 par Mme Gachet conclut notamment que *« De manière synthétique, les engagements restants pour permettre une restitution du château à la Commune de Valgelon apparaissent comme étant les suivants :*

- *Les réparations des vitres cassées,*
- *L'entretien de la toiture.»*

Considérant qu'après de nombreux échanges entre les parties et la réalisation de certains travaux par la fondation OVE, il a été convenu de formaliser, par le biais d'un protocole transactionnel, le terme anticipé du bail emphytéotique liant les parties,

Considérant que ce protocole transactionnel a pour objet de mettre un terme au bail emphytéotique et de fixer les obligations respectives des parties,

Considérant qu'il appartient au conseil municipal d'autoriser le maire à signer ce protocole transactionnel, conformément aux dispositions légales en vigueur.

En fonction de ces éléments, il vous est demandé de bien vouloir vous prononcer sur cette affaire communale.

Le Conseil municipal,

Après en avoir délibéré :

POUR (S)	CONTRE(S)	ABSTENTION(S)	NPPV
25			

- **APPROUVE** le principe et la rédaction du protocole transactionnel mettant fin au bail emphytéotique portant sur le château de la Rochette, tel que présenté lors de la séance.
- **AUTORISE** le maire à signer le protocole transactionnel avec la fondation OVE et à accomplir toutes les démarches nécessaires à son exécution.
- **APPROUVE** la transmission de la présente délibération au représentant de l'État dans le département, conformément aux dispositions légales.

Valgelon-La Rochette, le 7 février 2026.

Le secrétaire de séance,



Jacky GACHET

Acte certifié exécutoire compte tenu de sa transmission en Préfecture le 11/02/2026 et de sa publication ou notification le 11/02/2026

Le Maire,



David ATES

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Grenoble, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche interrompant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai

## PROTOCOLE DE FIN ANTICIPÉE DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE PORTANT SUR LE CHÂTEAU DE LA ROCHETTE

### ENTRE D'UNE PART :

La **Commune de VALGELON-LA ROCHETTE**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur David Ates, domicilié 1 place Albert Rey, La Rochette, 73110 Valgelon-La Rochette, dûment habilité par délibération n°XX du conseil municipal en date du JJ MM AAAA ;

Ci-après dénommé la « *Commune* » ou « *le Bailleur* » ;

### ET D'AUTRE PART :

La **Fondation OVE**, représentée par son Directeur général, Monsieur Christian Berthuy, domicilié 19 rue Marius Grosso 69120 Vaulx-en-Velin, dûment habilité,

Ci-après dénommé la « *Fondation* » ou la « *fondation OVE* » ou « *le Preneur* » ;

Ensemble, ci-après, dénommés « *Les Parties* ».

## Table des matières

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>Article I. <i>Objet du protocole .....</i></b>	<b>7</b>
<b>Article II. <i>Concessions réciproques des Parties.....</i></b>	<b>7</b>
<b>Article III. <i>Visite de restitution des lieux .....</i></b>	<b>8</b>
<b>Organisation de la visite de restitution des lieux .....</b>	<b>8</b>
<b>Présentation des espaces restitués .....</b>	<b>8</b>
<b>Remise des clés et des moyens d'accès .....</b>	<b>9</b>
<b>Constatation écrite.....</b>	<b>9</b>
<b>Effets de la restitution .....</b>	<b>9</b>
<b>Article IV. <i>Documents remis par le Preneur au Bailleur.....</i></b>	<b>9</b>
<b>Principe général .....</b>	<b>9</b>
<b>Inventaire contradictoire .....</b>	<b>10</b>
<b>Nature des documents remis .....</b>	<b>10</b>
<b>Article V. <i>Coopération postérieure au terme anticipé du bail emphytéotique....</i></b>	<b>10</b>
<b>Assistance documentaire et technique.....</b>	<b>10</b>
<b>Transmission de données complémentaires .....</b>	<b>11</b>
<b>Réunions de suivi .....</b>	<b>11</b>
<b>Esprit de coopération .....</b>	<b>11</b>
<b>Article VI. <i>Déchets .....</i></b>	<b>11</b>
<b>Article VII. <i>Reprise par la Commune de certains contrats conclus par la Fondation</i></b>	<b>11</b>
<b>OVE</b>	
<b>Article VIII. <i>Indemnisation du manque à gagner .....</i></b>	<b>12</b>
<b>Article IX. <i>Règlement des litiges.....</i></b>	<b>12</b>
<b>Article X. <i>Mise en œuvre du Protocole.....</i></b>	<b>12</b>
<b>Article XI. <i>Frais inhérents au Protocole.....</i></b>	<b>12</b>
<b>Article XII. <i>Transaction .....</i></b>	<b>13</b>

## PREAMBULE

- Contexte général

La Commune de La Rochette a conclu un bail emphytéotique pour une durée de 99 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1965 avec l'association Œuvre des Villages d'Enfants, à laquelle la fondation OVE a succédé selon les termes d'un courrier du 4 juin 2014.

Ce bail emphytéotique porte, notamment, sur l'installation d'un centre médico-professionnel pour adolescents débiles moyens au sein des lieux loués par le biais du bail emphytéotique, et notamment au sein du château de la Rochette.

En outre, par un contrat du 30 avril 1999, les parties ont convenu par avenant au bail emphytéotique que l'association donne en location à la société BOUYGTEL certains emplacements du château de la Rochette afin d'y installer une station radioélectrique.

Le centre médico-professionnel a cessé toute activité le 03/09/2021.

A compter de cette cessation d'activité, la fondation OVE, preneuse au bail emphytéotique, a entamé des discussions avec la Commune afin de mettre un terme de manière anticipée au bail emphytéotique.

Toutefois, dans un premier temps, les parties n'ont pas trouvé d'accord sur les modalités de ce terme anticipé du bail emphytéotique, de sorte que ce bail emphytéotique est toujours en cours d'exécution.

Par ailleurs, l'association, à laquelle s'est substituée la fondation OVE, s'était ainsi engagée, en vertu du bail emphytéotique, à satisfaire à plusieurs obligations.

En vertu du paragraphe « *CHARGES ET OBLIGATIONS* » du bail emphytéotique, l'association s'est engagée à prendre en charge toutes les dépenses d'entretien et de rénovation tant des nouvelles constructions que des bâtiments ayant fait l'objet d'une rénovation :

**Article 4. - Elle supportera toutes les charges des dépenses d'entretien et de réparation des constructions nouvelles réalisées et des bâtiments rénovés conformément au plan approuvé par les Services Techniques du Ministère de la Santé Publique, et de la Population, et le descriptif et plan approuvés par le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme. Elle tiendra les constructions complètement assurées contre les risques de l'incendie et acquittera les primes d'assurance et tous les impôts afférents aux immeubles loués et tout tant pour le compte du propriétaire que du locataire.**

Il résulte de cet article qu'il incombe bien à la fondation, qui s'est substituée à l'association, de supporter toutes les charges liées à l'entretien et à la réparation des constructions nouvelles du château, et celles ayant été rénovées.

- **Intervention du juge des référés du Tribunal administratif de Grenoble et désignation d'un expert judiciaire**

Le château de la Rochette représente une valeur patrimoniale importante pour la Commune, et sa détérioration, justifiait que soit clairement et précisément établie l'étendue des détériorations et désordres affectant le château de la Rochette.

Eu égard à la longue durée restante du bail emphytéotique et à la nécessité de déterminer contradictoirement l'état général du château de la Rochette avant d'envisager un éventuel accord portant sur sa restitution, la commune de Valgelon-la-Rochette a déposé le 14 mars 2024 une requête devant le juge des référés du Tribunal administratif de Grenoble, sur le fondement de l'article R. 531-1 du Code de justice administrative, afin de faire désigner un expert chargé de constater l'état du château de la Rochette, en présence de la fondation OVE, preneur au bail emphytéotique portant sur ledit château.

Par une ordonnance n° 2401736 du 19 mars 2024, le juge des référés du Tribunal administratif de Grenoble a fait droit à la demande de la Commune.

Mme Christine Gachet, domiciliée à Sainte-Hélène-du-Lac (73800), a été nommée experte pour constater les détériorations du château de La Rochette.

Les opérations de constat se sont déroulées contradictoirement, c'est-à-dire en présence des deux parties concernées : la commune de Valgelon-La-Rochette et la fondation OVE.

- **Établissement d'un rapport d'expertise judiciaire**

Aux termes du rapport d'expertise de Mme Gachet du 20 septembre 2024, trois réunions d'expertise ont été organisées afin d'établir un constat des lieux, respectivement les 23 avril, 31 mai et 12 juin 2024. Ces constats ont été réalisés en présence des différentes parties concernées.

Les échanges et observations ont permis d'établir que la Fondation OVE a assuré l'entretien du château et de ses dépendances depuis le début du bail emphytéotique en 1965 jusqu'à une période comprise entre 2016 et 2020, comme en témoignent les rapports de vérification et d'entretien de sécurité.

Aucun entretien significatif n'a été relevé au-delà de cette période.

Les conclusions de ces constats corroborent les observations du rapport INEXA de 2023. Il convient de rappeler qu'il ne s'agit pas ici de diagnostics techniques détaillés portant sur les éléments du gros œuvre ou du second œuvre, mais d'un état des lieux général.

Les constats par niveaux se résument comme suit :

- **Niveau SS-Sol** : locaux bruts bénéficiant d'un entretien minimal ; atelier et caves laissés en l'état.
- **Niveau 0** : salles globalement bien entretenues.
- **Niveau 1** : chambres et salons entretenus.
- **Niveau 2** : une partie de l'aile centrale non entretenue, présentant des infiltrations et dégâts des eaux dans 5 à 6 pièces ; dégradation des deux tourelles sud-ouest.
- **Combles** : présence d'infiltrations localisées dans les combles 2 et 4 ; toiture de la tour nord-ouest (comble 1) dégradée.

En conclusion, les constats confirment un entretien régulier du château jusqu'à la fin des années 2010, suivi d'une dégradation progressive de certains secteurs non entretenus au cours des dernières années. L'experte a conclu son rapport en indiquant que :

*« De manière synthétique, les engagements restants pour permettre une restitution du château à la Commune de Valgelon apparaissent comme étant les suivants :*

- *les réparations des vitres cassées,*
- *l'entretien de la toiture. ».*

- **Les échanges entre les parties postérieurement au rapport d'expertise de Mme Gachet**

Les parties ont régulièrement échangé, et une visite contradictoire du château s'est tenue le 23 septembre 2025 en présence des parties et d'une commissaire de justice mandatée par la fondation OVE.

A cette occasion, la fondation OVE a pu faire état des travaux qu'elle a réalisés depuis la désignation de l'experte Gachet, dont le détail des travaux et factures a fait l'objet d'une communication par la fondation OVE à la Commune lors des opérations d'expertise de Mme Gachet.

La commissaire de justice a établi un procès-verbal de constat qui a été communiqué à la fondation OVE.

**Eu égard à l'arrêt de l'occupation du château de la Rochette par la fondation OVE, notamment depuis la cessation de son activité en 2021, et après de nouvelles discussions et concessions réciproques, les Parties au présent Protocole se sont**

**rapprochées et sont donc convenues à titre transactionnel, irrévocable et définitif ce qui suit.**

## **Article I. Objet du protocole**

Le Bailleur et le Preneur conviennent de mettre fin de manière anticipée et amiable au bail emphytéotique conclu le 1<sup>er</sup> janvier 1965.

Les Parties conviennent du fait que le présent Protocole sera présenté à Maître Yohan PEGON, notaire à SAINT-CYR-AU-MONT-D'OR 69450, afin qu'il puisse prendre la forme d'un acte authentique.

La date de prise d'effet de la fin anticipée du bail emphytéotique est fixée au 16 février 2026.

Tous les autres points réglés par le présent protocole entrent en vigueur au jour de sa signature par les Parties.

## **Article II. Concessions réciproques des Parties**

Dans un esprit de concessions réciproques et équilibrées, les Parties conviennent que le bail emphytéotique conclu le 1<sup>er</sup> janvier 1965 portant sur le château de la Rochette et ses composantes périphériques tels que décrits au sein du bail emphytéotique annexé au présent protocole prend fin dans les conditions déterminées à l'article 1<sup>er</sup> du présent protocole.

*D'une part*, la Commune accepte de mettre un terme de manière anticipée au contrat susmentionné, sans reconnaître une quelconque responsabilité de l'une ou de l'autre des Parties dans l'exécution du bail emphytéotique, et de libérer le Preneur de ses obligations contractuelles à compter de la prise d'effet de la résiliation anticipée, notamment ses obligations d'entretien des lieux pris à bail.

La Commune renonce ainsi, à compter de la date de la prise d'effet de la fin anticipée du bail emphytéotique déterminée à l'article 1<sup>er</sup> du présent protocole, aux obligations contractuelles devant être réalisées par le Preneur jusqu'au 31 décembre 2063, qui était le terme initialement prévu par le bail emphytéotique.

*D'autre part*, la Fondation s'engage à libérer les lieux et à les restituer à la Commune à la date de la prise d'effet de la fin anticipée du bail emphytéotique déterminée à l'Article I ci-dessus du présent protocole, dans un bon état d'entretien et conforme aux engagements identifiés au sein du rapport de l'experte Mme Gachet comme étant ceux restants pour permettre une restitution du château à la Commune.

Les Parties reconnaissent que la réunion du 23 septembre 2025 a permis de confirmer l'entretien courant des lieux, hormis une intervention sur la toiture, réalisée depuis comme en justifient les factures de réparation jointes en Annexe 8.

Les Parties renoncent à demander une indemnisation au titre d'un éventuel manque à gagner ou de tout préjudice d'exécution sur la durée du contrat.

Elles renoncent expressément à engager toute instance contentieuse ayant pour objet d'obtenir l'indemnisation d'un quelconque préjudice né ou à naître, connu ou non, durant l'exécution du contrat.

### **Article III. Visite de restitution des lieux**

#### **Organisation de la visite de restitution des lieux**

Le Preneur s'engage à organiser, en présence du Bailleur ou de son représentant dûment mandaté, une visite de restitution des lieux loués à travers le bail emphytéotique, à savoir, notamment, le château situé 210 Rue Haute du Château, Le Château, 73110 Valgelon-La Rochette.

Cette visite aura lieu à la date de la prise d'effet de la fin anticipée du bail emphytéotique déterminée à l'Article I ci-dessus du présent protocole, et sera réalisée en vue, notamment, de présenter les spécificités techniques et les accès aux lieux au moment de la restitution.

Les Parties conviennent de mandater un commissaire de justice aux fins d'établir un constat lors de cette ultime visite de restitution des lieux.

Les frais inhérents au mandatement du commissaire de justice seront supportés à parts égales par chacune des Parties.

#### **Présentation des espaces restitués**

Au cours de cette visite, le Preneur présentera au Bailleur l'ensemble des espaces constituant les biens devant être restitués, y compris, mais sans s'y limiter, les pièces principales, les dépendances, les espaces extérieurs et les installations techniques.

Le Bailleur pourra vérifier que les lieux sont restitués dans un état conforme aux stipulations contractuelles et au constat du commissaire de justice du 23 septembre 2025.

En cas de constat de nouvelles dégradations significatives au moment de cette visite de restitution, les Parties conviennent d'établir un plan de travaux de restauration desdites dégradations dont le financement sera intégralement assuré par le Preneur afin de respecter son obligation de bon entretien en vertu du bail.

Si les Parties ne parviennent pas, d'un commun accord, à établir un plan de travaux de restauration des dégradations significatives, alors le présent protocole transactionnel sera entièrement caduc.

### **Remise des clés et des moyens d'accès**

Le Preneur remettra au Bailleur, à l'occasion de la visite de restitution des lieux, l'intégralité des clés, télécommandes, badges ou tout autre moyen d'accès permettant d'ouvrir les portes extérieures et intérieures, portails ou autres accès du château.

Une liste détaillée des clés et moyens d'accès sera dressée par le Preneur lors de cette restitution, et une démonstration du fonctionnement de chaque clé et moyen d'accès sera réalisée au cours de la visite.

### **Constatation écrite**

Un procès-verbal de visite de restitution des lieux sera établi à l'issue de la visite.

Ce document précisera la liste des clés et moyens d'accès remis, ainsi que toute observation formulée par l'une ou l'autre des parties.

Le procès-verbal sera signé par le Bailleur et le Preneur, ou leurs représentants respectifs, et une copie sera remise à chacune des parties.

### **Effets de la restitution**

La restitution des lieux et des clés et autres moyens d'accès, constatée par le procès-verbal, marquera la fin des obligations contractuelles du Preneur au titre du bail emphytéotique et au titre de l'occupation des lieux, sous réserve des éventuelles réparations ou indemnités dues par le Preneur en cas de non-conformité constatée lors de la visite.

Dès lors, la Commune disposera de tous les droits réels attachés à la propriété des biens restitués à compter de ladite restitution.

## **Article IV. Documents remis par le Preneur au Bailleur**

### **Principe général**

À la date d'effet de la résiliation anticipée du bail emphytéotique, le Preneur remettra au Bailleur l'ensemble des documents, données, études et supports relatifs au Château, objet du bail, que le Preneur détient, directement ou indirectement, sous quelque forme que ce soit (papier, électronique, numérique ou autre).

### **Inventaire contradictoire**

Les Parties établiront un inventaire contradictoire desdits documents, qui sera signé par elles et annexé au procès-verbal de restitution des lieux.

Cet inventaire sera établi dès la signature du présent Protocole et sera maintenu à jour par le Preneur jusqu'à la date de la prise d'effet de la fin anticipée du bail emphytéotique déterminée à l'Article I ci-dessus du présent protocole.

### **Nature des documents remis**

Cet inventaire comprendra notamment :

- les titres, plans actualisés des lieux, relevés, études architecturales et techniques réalisés pendant la durée du bail emphytéotique ;
- les rapports d'expertise, diagnostics réglementaires (plomb, amiante, sécurité incendie, accessibilité, etc.) ;
- les autorisations administratives et correspondances avec les autorités compétentes ;
- les contrats d'assurance, de travaux, de maintenance, d'entretien, de gardiennage et de sécurité relatifs au bien faisant l'objet du bail emphytéotique ;
- les factures et pièces comptables relatives aux travaux ou améliorations exécutés dans le cadre de l'exécution du bail emphytéotique, et notamment postérieurement au rapport d'expertise du 20 septembre 2024 de Mme Gachet ;
- la liste des contrats conclus avec des tiers et une copie desdits contrats ;
- les archives historiques et photographiques utiles à la compréhension du bien et de son évolution depuis la conclusion du bail emphytéotique.

### **Article V. Coopération postérieure au terme anticipé du bail emphytéotique**

Les Parties reconnaissent que, compte tenu de la nature patrimoniale du Château et de l'ancienneté du bail emphytéotique, une collaboration loyale et temporaire est nécessaire pour assurer la transition entre le Preneur et le Bailleur.

En conséquence, les Parties conviennent de ce qui suit.

#### **Assistance documentaire et technique**

Le Preneur s'engage, pendant une période de douze (12) mois suivant la date de la prise d'effet de la fin anticipée du bail emphytéotique déterminée à l'Article I ci-dessus du présent protocole, à fournir au Bailleur toute information, explication ou précision utile concernant notamment :

- les travaux réalisés pendant la durée du bail, leur nature, leur localisation et leur état actuel ;
- les relations entretenues avec les services de l'État, les architectes des bâtiments de France ou toute autre autorité compétente ;
- les conditions d'exploitation ou d'utilisation antérieure du bien ;
- les plans du bâtiment.

### **Transmission de données complémentaires**

Si, après la restitution des lieux, le Preneur découvre ou retrouve des documents ou informations relatifs au bien ou des documents visés à l'Article IV ci-dessus, il s'engage à les transmettre sans délai et par tout moyen au Bailleur.

### **Réunions de suivi**

Les Parties pourront, si elles l'estiment utile, tenir une ou plusieurs réunions de suivi afin de faire le point sur la bonne exécution du présent Protocole.

### **Esprit de coopération**

Les Parties agiront en toute transparence et loyauté, dans le respect de l'objectif de pacification et de règlement définitif de leur relation contractuelle.

## **Article VI. Déchets**

Les déchets issus de l'exécution du bail emphytéotique qui sont stockés dans le château sont à la charge du Preneur qui devra les faire évacuer avant la date de la prise d'effet de la fin anticipée du bail emphytéotique déterminée à l'Article I ci-dessus du présent protocole.

A défaut, ces déchets pourront être évacués par la Commune aux frais de la Fondation OVE.

## **Article VII. Reprise par la Commune de certains contrats conclus par la Fondation OVE**

Les Parties conviennent que la Commune se substituera à la Fondation OVE dans l'exécution de certains contrats en cours à la date de la prise d'effet de la fin anticipée du bail emphytéotique déterminée à l'Article I ci-dessus du présent protocole et qui

sont nécessaires au bon entretien du château à compter de la date de prise d'effet de la fin anticipée du contrat.

La liste des contrats concernés sont listés à l'annexe 9.

### **Article VIII. Indemnisation du manque à gagner**

Les Parties conviennent qu'aucune indemnisation ne sera versée dans le cadre de la fin du Contrat pour compenser un quelconque manque à gagner, conformément aux concessions réciproques formulées par les parties à l'Article II ci-dessus du présent protocole.

### **Article IX. Règlement des litiges**

Les Parties conviennent de s'efforcer de régler à l'amiable tous les problèmes qui pourraient survenir concernant les présentes.

Les clauses du protocole ont un caractère indivisible. Ainsi, dans l'hypothèse où le protocole ou certaines de ses clauses devaient être considérés comme nuls, les Parties se rapprocheront afin d'en déterminer les conséquences et rechercher de bonne foi un nouvel accord.

Tout différend découlant de l'application et/ou de l'interprétation du présent protocole transactionnel ou en relation avec celui-ci sera soumis au Tribunal administratif de Grenoble. Le droit applicable est le droit français.

### **Article X. Mise en œuvre du Protocole**

Le présent Protocole entre en vigueur à compter de sa signature par les deux Parties, et plus précisément après sa soumission par la Commune au contrôle de légalité.

Des réunions régulières entre les représentants de la Commune et de la fondation OVE, dans les conditions prévues par le présent Protocole, permettront de veiller à la bonne exécution de ce protocole.

La fondation OVE se rendra disponible pour répondre à tout questionnement de la Commune.

### **Article XI. Frais inhérents au Protocole**

Les Parties feront leur affaire des frais qu'elles ont engagé pour la négociation, la préparation et la mise en œuvre du présent Protocole.

Les frais de notaire liés à la forme authentique du présent acte seront supportés à parts égales entre la fondation OVE et la commune de Valgelon-La-Rochette.

## Article XII. Transaction

Les Parties reconnaissent que le présent Protocole aura entre elles l'autorité de la chose jugée en dernier ressort, en ce qu'elles renoncent, sous réserve de la parfaite exécution des présentes, à toutes réclamations et actions de quelque nature que ce soit, à propos des conditions d'exécution et de fin anticipée du contrat de bail emphytéotique.

D'un commun accord entre les Parties, le présent Protocole emporte donc transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil. Conformément à l'article 2052 du Code civil, le présent Protocole fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les Parties d'une action en justice ayant le même objet.

Le Présent Protocole ne pourra en conséquence être remis en cause, notamment, ni pour erreur de droit, ni pour erreur de fait, ni encore pour cause de lésion.

Le présent Protocole met donc un terme définitif aux différends nés ou à naître entre les Parties qui se trouvent, par son intervention, intégralement réglés.

La présente transaction entrera en vigueur à compter de sa signature par l'ensemble des Parties, et plus précisément après sa soumission par la Commune au contrôle de légalité.

Néanmoins, comme préalablement mentionné, la date de prise d'effet de la fin anticipée du bail emphytéotique est différée à la date fixée à l'Article I ci-dessus du présent Protocole.

Les Parties s'engagent à exécuter de bonne foi les présentes et reconnaissent, par la signature des présentes, avoir apprécié la nature et la portée du présent protocole transactionnel.

Fait à XXX, en [X] exemplaires.

Le JJ MM AAAA	Le JJ MM AAAA
---------------	---------------



<b>Pour la Commune de Valgelon la Rochette</b>	<b>Pour la Fondation OVE</b>
<b>David ATES</b> <b>Maire</b>	<b>XXXX</b>

## Annexes

1. Bail emphytéotique du 1<sup>er</sup> janvier 1965
2. Contrat de sous-location
3. Diagnostic INEX-A
4. Constats de police municipale
5. Ordonnance du 19 mars 2024 du TA de Grenoble
6. Rapport d'expertise de Madame Gachet
7. Procès-verbal de la visite du 23 septembre 2025
8. Courrier du 22 janvier 2024 de la fondation OVE
9. Liste contrats

**Document signé :** Protocole transactionnel château de la Rochette\_A-204765-1602.pdf

**Nombre de pages du document :** 16      **Signatures :** 2

**Réf:** A-204765-1602

**Emetteur :**

Eric LANDOT

contact@landot-avocats.net

Signé par	Signature
Christian Berthuy (Représentant de Fondation ove)	
David Ates (Représentant de Commune de valgelon-la rochette)	

**Document signé électroniquement, par l'application "e-Actes sous signature privée"**