

BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF SUR LES PARCELLES COMMUNALES ZA 702 et ZA 705 SISES CHEMIN DES LEONARDS A MONTELMAR

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La Ville de Montélimar, Place Emile Loubet, BP 279, 26216 MONTELMAR Cedex, représentée par Madame Marie-Christine MAGNANON, en sa qualité de 1^{ère} Adjointe, dûment habilitée à l'effet des présentes, et ci-après dénommée « Le Bailleur »,

d'une part,

ET :

L'Association de Bénévoles pour la Resocialisation et l'Insertion « L'ABRI », association loi 1901, déclarée en Préfecture de la Drôme le 12 février 2000 sous le n° 498, ayant son siège social, Chemin des Léonards, 26200 MONTELMAR, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Mellie Michèle ARNAUD, dûment habilitée à l'effet des présentes, et ci-après dénommée « **l'Emphytéote** »,

d'autre part,

lesquels sont convenus de la présente convention relative aux biens ci-après identifiés et comportant bail emphytéotique administratif de ceux-ci en application des dispositions combinées des articles L.451-1 à L.451-13 du Code rural et de la pêche maritime et des articles L.1311-1 à L.1311-4 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

CHAPITRE I – CLAUSES GENERALES

Article 1^{er} : OBJET DU CONTRAT

Le présent bail emphytéotique administratif a pour objet de définir les conditions de mise à disposition, à l'Emphytéote par le Bailleur, des parcelles cadastrées ZA 702 et ZA 705 appartenant au domaine privé de ce dernier, respectivement de 775 m² et 667 m², situées chemin des Léonards à Montélimar (26200), afin que l'Emphytéote continue d'exercer une mission d'accueil de jour de personnes en grande difficulté, notamment les sans domicile fixe (sdf), et puisse, dans le cadre du plan de relance du Gouvernement et de son programme d'investissement pour l'amélioration et la modernisation des accueils de jour, y réaliser l'opération d'intérêt général de construction d'un bâtiment adapté à cette mission dont le projet est joint en annexe 1 et ci-après dénommé « la construction ».

Article 2 : DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de quarante-cinq (45) années pleines et entières à compter de la date de sa signature.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, l'Emphytéote ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au renouvellement.

Article 3 : DESIGNATION DES BIENS

Le Bailleur donne à bail emphytéotique administratif à l'Emphytéote, qui accepte, les biens dont la désignation suit.

A Montélimar (Drôme – 26200), chemin des Léonards, des terrains figurant sur le plan joint en annexe 2 aux présentes et au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
ZA	702	Lieudit Les Léonards			07	75
ZA	705	Lieudit Les Léonards			06	67
Contenance totale					14	42

Tels que lesdits biens se poursuivent et se comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes, mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que ceux pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Article 4 : ORIGINES DE PROPRIETE

Les tènements immobiliers cadastrés sections ZA 702 et ZA 705 désignés à l'article 3 ci-dessus ont été acquis, à la SPL MONTELMAR AGGLO DEVELOPPEMENT, par le Bailleur par acte de vente reçu par Me Henri DENARIE, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Henri DENARIE et Candice AYZAC-DELOYE » à Montélimar (26200) le 10 mars 2022, publié au Bureau des hypothèques de Valence (26000).

Ledit acte est joint en annexe 3 du présent bail.

Article 5 : DESTINATION DES BIENS

L'Emphytéote jouira des biens loués et de la construction et aménagements qu'il y aura réalisé conformément à leur destination telle que définie à l'article 1^{er} du présent bail.

L'Emphytéote ne peut modifier en tout ou partie cette destination ou faire exécuter par qui que ce soit une autre activité que celle prévue dans le présent bail, sauf autorisation expresse du Bailleur.

L'Emphytéote est tenu d'occuper personnellement les lieux mis à sa disposition sauf exception prévue à l'article 12 ci-après.

Article 6 : ETAT DES LIEUX – ENTREE EN JOUISSANCE

Les biens loués à l'Emphytéote par le Bailleur dans le cadre du présent bail feront l'objet d'un état des lieux contradictoire d'entrée qui sera joint en annexe 4 aux présentes.

Cet état des lieux sera établi le jour de la signature du présent bail ou, au plus tard, dans le mois suivant la date de cette signature sur convocation du Bailleur.

L'Emphytéote déclare connaître l'état des biens loués pour les avoir visités et s'engage à les accepter en l'état, n'élever aucune réclamation, ni recours contre qui que ce soit pour quelque cause que ce soit, et notamment pour des raisons de vices cachés.

Afin de faciliter les conditions d'occupation de l'Emphytéote et notamment la réalisation de la construction prévue sur les biens, le Bailleur transmettra toutes les informations dont il dispose et remettra gratuitement à l'Emphytéote, s'ils existent, tous les documents en sa possession utiles à la connaissance des biens, sans toutefois que la responsabilité du Bailleur puisse être engagée en raison du caractère incomplet ou inexact des documents transmis.

L'Emphytéote devra, à l'issue du bail, restituer les biens, la construction et aménagements réalisés, en bon état. Les modifications, la construction et les aménagements régulièrement réalisés dans le cadre du présent bail feront l'objet d'un procès-verbal d'achèvement de travaux valant état des lieux complémentaire qui sera également joint en annexe 4.

Article 7 : CESSION – CONSTITUTION D'HYPOTHEQUES

Conformément aux dispositions de l'article L.1311-3 du CGCT, les droits réels résultant du bail ne peuvent être cédés à un tiers qu'après agrément du Bailleur.

Le cessionnaire sera alors entièrement subrogé à l'Emphytéote dans les droits et obligations résultant du présent bail.

En application de l'article L.1311-3-2° du CGCT, les droits réels conférés à l'Emphytéote sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par ce dernier en vue du financer l'aménagement des biens loués et la construction à y réaliser.

Les hypothèques que l'Emphytéote voudrait concéder à des tiers devront à peine de nullité, être approuvées par le Bailleur. A ce titre, l'Emphytéote s'engage à informer le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout projet de constitution d'hypothèques.

Ces hypothèques sur lesdits droits et biens s'éteignent au plus tard à l'expiration du présent bail, quels qu'en soient les circonstances et le motif.

CHAPITRE II – CONDITIONS D'OCCUPATIONS ET DE JOUISSANCE

Article 8 : CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION

Article 8-1 : Jouissance

L'Emphytéote jouira des biens loués raisonnablement sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Article 8-2 : Destination des biens

L'Emphytéote devra consacrer les biens loués et aménagés par lui ainsi que la construction à y réaliser à la mission et à l'opération énoncées à l'article 1^{er} du présent bail.

Article 8-3 : Perte partielle des biens et de leur utilisation

Il est expressément convenu que l'Emphytéote ne pourra demander de réduction partielle de l'éventuel loyer pour perte partielle des biens ou de leur utilisation par cas fortuit.

Article 8-4 : Servitudes

L'Emphytéote peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et grever, par titre, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera par la durée du bail à charge d'avertir le Bailleur. Il en informera le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 9 : ENGAGEMENT DE L'EMPHYTEOTE

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en la matière et notamment sous celles ci-dessous énoncées que l'Emphytéote s'oblige à exécuter et à accomplir.

Article 9-1 : Modifications du fonds – Améliorations

9-1-1 : Dispositions générales

L'Emphytéote ne peut opérer sur les biens loués de changement pouvant en diminuer la valeur.

L'Emphytéote pourra faire aux biens loués toutes les améliorations qu'il jugera utiles, à ses frais, à charge pour lui de solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires et notamment de faire toute demande de permis de construire ou toute déclaration de travaux requises par la réglementation en vigueur, et de respecter les droits des tiers et notamment les propriétaires ou occupants riverains.

La construction et les aménagements ou améliorations qui augmentent la valeur des biens ne peuvent être détruite par l'Emphytéote. Ce dernier ne pourra non plus réclamer à cet égard une quelconque indemnité au Bailleur en fin de bail.

9-1-2 : Obtention des autorisations

Dès obtention des autorisations nécessaires à la réalisation de la construction envisagée, l'Emphytéote s'engage à en communiquer une copie au Bailleur pour information.

9-1-3 : Achèvement des travaux

Une copie du procès-verbal de réception des travaux ainsi que les éventuels procès-verbaux de levée de réserve seront adressées, pour information, au Bailleur par l'Emphytéote.

Article 9-2 : Usage et entretien des biens

L'Emphytéote s'engage à occuper paisiblement les biens loués.

Il veillera à ne pas troubler la jouissance paisible des tiers.

L'Emphytéote est tenu tant vis-à-vis du Bailleur que des tiers, pendant toute la durée du présent bail, du maintien des biens ainsi que de la construction et aménagements réalisés en bon état d'entretien, de propreté et des réparations de toute nature y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil, du renouvellement, de la modernisation ainsi que de la mise en conformité avec les réglementations actuelles et à venir.

Le Bailleur ne pourra être inquiété d'aucune manière que ce soit au titre des obligations d'entretien, de maintenance, de renouvellement, de modernisation et de mise en conformité des biens ainsi que de la construction et des aménagements réalisés et leurs équipements.

L'Emphytéote répond de l'incendie des biens, des éventuels ouvrages existants et de la construction et des aménagements qu'il aura effectués.

L'Emphytéote veillera à s'abstenir de tout stockage de produits dangereux ou inflammables et veillera au respect de la vacuité des circulations jusqu'à la voie publique.

Article 9-3 : Assurances

A la date de signature du présent bail et avant tout commencement de travaux, l'Emphytéote sera tenu de souscrire à ses frais, en qualité de maître d'ouvrage et d'emphytéote :

- Une assurance responsabilité civile le garantissant contre les conséquences de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés au tiers, y compris les usagers du fait de l'activité exercée dans le cadre du présent bail.
- Une assurance contre tous les dégâts causés notamment par l'incendie, la foudre, l'explosion, l'électricité ou les fluides, y compris les dégâts provenant d'actes de vandalisme, de terrorisme ou de sabotage, de grèves, d'émeutes ou de mouvements populaires ainsi que le recours des voisins et des tiers.
- Une assurance « dommages-ouvrage » prescrite par l'article L.242-1 du Code des assurances.
- Une assurance « tous risques chantiers ».

Ces assurances seront contractées auprès de compagnies d'assurance notoirement connues et devront comporter les garanties suffisantes de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction de la construction, sa remise en état ou la reconstruction des parties détruites.

L'Emphytéote s'acquittera des primes desdites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation pour faute du présent bail en application des stipulations de l'article 14-1 ci-après.

Article 9-4 : Impôts et taxes

Pendant toute la durée de l'occupation, l'Emphytéote est tenu de toutes les charges, taxes, impôts relatifs à l'occupation et à la propriété des biens, aménagements et de la construction réalisés.

Article 10 : RESPONSABILITE

L'Emphytéote sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par l'utilisation des biens, de la construction et des aménagements réalisés, l'exercice de son activité ou le défaut d'entretien desdits biens, construction et aménagements.

Il fera son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers, pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment pour bruits, odeurs, trépidations causés par lui, ses usagers ou des appareils et équipements lui appartenant.

Article 11 : CONTROLE DU BAILLEUR

L'Emphytéote est tenu d'occuper et d'utiliser les biens de façon compatible avec l'affectation donnée au titre du présent bail.

Le Bailleur pourra, à tout moment, visiter les biens ou les faire visiter, par toute personne mandatée par lui, pour s'assurer du bon entretien de ceux-ci et de toutes installations, équipements, aménagements et de la construction s'y trouvant.

Le Bailleur pourra notamment effectuer ou faire effectuer tout contrôle à l'effet de vérifier les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

A ce titre, le Bailleur devra avoir accès, dès qu'il en fera la demande, à tous les documents, attestations, autorisations et informations relatifs à la conformité et la compatibilité des installations, aménagements et de la construction réalisés, par rapport aux normes applicables à l'activité en cause, notamment en termes d'hygiène, d'entretien et de sécurité des équipements mis en place et de la construction et des aménagements réalisés.

Article 12 : SOUS-LOCATION

Dans le cadre de son activité, l'Emphytéote est autorisée à accorder des sous-locations sur les biens loués dès lors qu'elles sont compatibles avec les stipulations de l'article 1^{er} du présent bail.

La durée des sous-locations éventuelles ne pourra pas excéder celle du présent bail.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou tout autre cause, toute convention d'occupation consentie par l'Emphytéote prendra fin de plein droit.

Chaque année, l'Emphytéote informera le Bailleur des éventuelles conventions d'occupation ainsi conclues.

CHAPITRE III – CONDITIONS FINANCIERES

Article 13 : LOYER

Les biens objet du présent bail sont mis à disposition de l'Emphytéote moyennant paiement d'un loyer annuel d'un euro (1 €) payable entre les mains du Trésorier municipal à réception du titre de recette correspondant émis par le Bailleur.

CHAPITRE IV – SANCTIONS – EXPIRATION DU BAIL

Article 14 : FIN DU BAIL

Article 14-1 : Résiliation pour faute

Sauf cas de force majeure, le bail pourra être résilié par le Bailleur en cas de non-respect des stipulations de son article 9-3.

Cette résiliation interviendra après envoi, par le Bailleur, d'une mise en demeure de procéder à la production des attestations d'assurance, restée sans réponse pendant un délai de trente (30) jours.

L'Emphytéote ne pourra prétendre à aucune indemnité, exceptée une indemnisation correspondant à ses dépenses d'investissement non-encore amorties et dûment justifiées.

L'Emphytéote fera son affaire personnelle de tous les surcoûts occasionnés et des indemnités afférentes en cas de préjudice subi par des tiers ou par le Bailleur du fait de cette résiliation. Les droits de créanciers régulièrement agréés à la date du retrait anticipé sont reportés sur l'indemnisation permettant le remboursement des dépenses d'investissement.

Toutefois, dans le cas où l'Emphytéote aurait conféré des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourrait, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du Bailleur avant l'expiration d'un délai de trente (30) jours à partir de la date à laquelle la mise en demeure d'exécuter aura été notifiée au titulaire de ce droits réels. Si dans le mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au Bailleur, leur volonté de se substituer purement et simplement dans les obligations de l'Emphytéote, la résiliation pourra intervenir.

Article 14-2 : Résiliation de plein droit

Le présent bail sera résilié de plein droit par le Bailleur dans le cas où les biens cesseraient d'être affectés aux activités énoncées à l'article 1^{er} ou en cas de dissolution de l'association.

Dans le cas où l'Emphytéote aurait conféré des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers, la résiliation de plein droit du présent bail, tant amiable que judiciaire, devra donner lieu à une information.

Article 15 : SORT DES BIENS

A l'expiration du présent bail, que celle-ci résulte de son échéance contractuelle normale prévue à l'article 2 ou d'une résiliation anticipée, les travaux, aménagements et la construction réalisés par l'Emphytéote deviendront de plein droit et sans indemnité la propriété exclusive du Bailleur sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

Les servitudes passives autres que celles qui sont indispensables à la réalisation des constructions visées à l'article L.251-33 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que celles consentie avec l'accord exprès du Bailleur, les privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef de l'Emphytéote et, notamment, les titres d'occupation de toute nature portant sur les ouvrages et les servitudes, s'éteignent à l'expiration du bail.

Article 16 : DEPOT AU RANG DES MINUTES – PUBLICITE FONCIERE

Article 16-1 : Publicité

Une copie du présent acte sera publiée au Bureau des hypothèques de Valence (26000).

S'agissant d'un acte en la forme administrative, pour l'accomplissement des formalités foncières, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à la S.A.R.L FCA (FRERAULT CABINET ALBERT) domiciliée 27, Allée Albert Sylvestre – Le Polygone Oméga à CHAMBERY (73000), n° SIRET 514 061 084, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs, pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux de l'état civil.

Article 16-2 : Frais

Tous les frais, droits et taxes afférents aux présentes, et à leurs suites et conséquences, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire du présent acte, ainsi que les frais éventuels d'état des lieux seront à la charge du Bailleur qui s'y oblige.

Article 17 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectifs.

Article 18 – DIFFEREND ET LITIGE

Les parties conviennent que pour tout différend ou litige qui naîtrait de l'interprétation ou de l'exécution du présent bail, et qui ne serait pas réglé à l'amiable, sera porté devant le Tribunal administratif de Grenoble.

Article 19 : ANNEXES

Annexe 1 : Projet de la construction

Annexe 2 : Plan des parcelles

Annexe 3 : Acte d'acquisition des terrains par la Ville de Montélimar

Annexe 4 : Etats des lieux

Annexe 5 : Statuts de l'association « L'ABRI »

Fait en deux (2) exemplaires originaux

A Montélimar, le _____

Pour l'Emphytéote,
La Présidente
Mellie Michèle ARNAUD

Pour le Bailleur,
La 1^{ère} Adjointe
Marie-Christine MAGNANON