

Le Président

- BAIL EMPHYTEOTIQUE EN LA FORME ADMINISTRATIVE -

D'AUTRE PART.

Il a été exposé et convenu ce qui suit.

EXPOSE

La Communauté d'Agglomération *Saumur Val de Loire* est propriétaire depuis sa création le 16 décembre 2016 d'un ensemble immobilier situé 12 rue du Pont Poiroux à Longué-Jumelles, hérité de la Communauté de Communes Loire Longué.

Après une étude de faisabilité pour la transformation des bureaux de l'immeuble susmentionné en logements locatifs, l'Office Public de l'Habitat Saumur Habitat a proposé à la Communauté d'Agglomération une opération construction restructuration de quatre logements (2 T3 et 2 T4) dans le cadre d'un bail emphytéotique.

L'Office Public de l'Habitat Saumur Habitat souhaite restructurer l'ensemble immobilier et l'adapter aux exigences de qualité de confort et d'usage de leurs résidents. Un budget de travaux de 421.135 euros TTC, financé par des prêts conventionnés d'une durée de 40 et 50 ans, ainsi que par des fonds propres à hauteur de 79.815 euros est prévu.

Le bail emphytéotique est prévu pour une durée de 53 ans et le loyer s'élèverait à 1.000 euros.

La Communauté d'Agglomération *Saumur Val de Loire* propose, conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 30 janvier 2020, de mettre à disposition de l'Office Public de l'Habitat Saumur Habitat, l'ensemble immobilier composé des parcelles de références cadastrales AO n° 198, 375, 376, 377 et 378 situé 12 rue du Pont Poiroux à Longué-Jumelles.

L'avis de France Domaine saisie le 23 décembre 2019 est demeuré annexé aux présentes après mention.

Les présentes ont pour objet de fixer les clauses et les conditions du bail emphytéotique conclu entre la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire et l'Office Public de l'Habitat Saumur Habitat.

Ceci étant exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit,

Article 1 - Formation du contrat / qualification

Le présent bail emphytéotique est conclu sur le fondement des dispositions des articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et éventuellement de tous les textes subséquents pouvant être pris en cette matière.

Au terme normal ou anticipé de l'autorisation, l'Emphytéote, qui le reconnaît expressément, ne disposera d'aucun droit au maintien dans les lieux, et aucun des droits et avantages reconnus au locataire à usage commercial, industriel ou à usage agricole. Le présent bail n'est pas soumis aux dispositions du Code de Commerce et ne peut conférer la propriété commerciale à l'Emphytéote.

Article 2 - Objet du contrat – Destination des lieux

Par le présent contrat, le Bailleur donne à bail emphytéotique à l'Emphytéote, qui accepte, les terrains bâtis et non bâtis désignés ci-après à l'article 3.

L'Emphytéote s'engage à réaliser les investissements nécessaires à la restructuration du bien donné à bail dans le cadre d'une opération de transformation de celui-ci en logements locatifs.

En aucun cas, la responsabilité du Bailleur ne pourra être recherchée en raison de l'occupation et de l'utilisation des lieux.

L'Emphytéote s'engage à réaliser, à ses frais et risques, et sous sa maîtrise d'ouvrage, l'ensemble des réparations, petites et grosses, rendu nécessaire aux lieux mis à sa disposition par le Bailleur.

Article 3 - Désignation des biens donnés à bail

Commune de Longué

SECTION	N°	ADRESSE	CONTENANCE
AO	198	12 Rue du Pont Poiroux	2 a 80 ca
AO	375	12 Rue du Pont Poiroux	5 a 49 ca
AO	376	12 Rue du Pont Poiroux	4 a 81 ca
AO	377	12 Rue du Pont Poiroux	2 a 51 ca
AO	378	12 Rue du Pont Poiroux	69 ca
TOTAL			16 a 30 ca

L'ensemble des terrains sus désignés est délimité sur le plan cadastral joint en annexe au présent bail.

Le preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités.

Article 4 - Jouissance des lieux

L'Emphytéote devra jouir des lieux loués raisonnablement et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité publique. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police et autres, et veiller à respecter toutes les règles relatives à l'hygiène, la salubrité et autres.

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

L'Emphytéote s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le Bailleur de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du code civil, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts.

Il est convenu que l'Emphytéote ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

Le Preneur pourra grever son droit au présent bail emphytéotique ainsi que les bâtiments, installations et équipements qu'il aura édifiés, de privilèges et d'hypothèques.

À l'expiration du bail emphytéotique par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le Preneur et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

Toutefois, si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés ci-dessus et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

Article 5 - État des lieux

L'Emphytéote prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de leur entrée en jouissance.

Un état des lieux sera établi lors de la prise d'effet du bail, et à l'issue de celui-ci.

Article 6 - Durée et prise d'effet

Le présent bail est conclu pour une durée de 53 ans avec effet à la date de la signature du présent acte et expirera le [REDACTED] en 2073.

Article 7 - Mise à disposition des biens donnés à bail

Les terrains donnés à bail, désignés ci-avant, seront remis libres de toute occupation à l'Emphytéote par le Bailleur à compter de la signature du présent bail. Les frais de remise en état éventuels des lieux en fin de bail seront à la charge de l'Emphytéote.

L'Emphytéote prendra les terrains dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir élever aucune réclamation ni recours contre qui que ce soit ni former aucun recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit, et notamment pour des raisons de mitoyenneté, de mauvais état des bâtiments pouvant s'y trouver, du sol ou du sous-sol ou pollution ou même pour vices cachés.

L'Emphytéote assurera la garde des biens loués à compter de la date d'effet du présent bail.

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un

vingtième devant faire le profit ou la perte de l'Emphytéote. L'Emphytéote supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

L'Emphytéote souffrira toutes les servitudes grevant les terrains.

Article 8 – Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer de 1.000 euros pour toute la durée du bail.

Article 9 – Contributions - Impôts

L'Emphytéote acquittera pendant toute la durée du bail et en sus du loyer du bail ci-avant stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels les terrains et biens mis à sa disposition et les constructions, équipements ou installations, existantes ou édifiées par ses soins, peuvent et pourront être assujettis, même ceux qui, de droit, seront à la charge du Bailleur. Il devra justifier de leur acquit notamment en fin de bail.

Article 10 – CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE

1°) Cession du bail - Hypothèque.

Le bail confère à l'Emphytéote un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

2°) Apport à une société.

Tout apport à une société devra, pour être opposable au BAILLEUR, lui être signifié conformément à l'article 1690 du Code civil.

Article 11 – Entretien - Travaux

11.1 Réparations locatives ou de menu entretien

L'Emphytéote devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les lieux mis à disposition en bon état de réparations locatives.

11.2 Grosses réparations – Reconstruction - travaux

L'Emphytéote devra, pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien les terrains donnés à bail, et tous les aménagements qu'il y aura apportés. Il effectuera à ses frais, et sous sa responsabilité, les travaux de maintenance, renouvellement et modernisation ou de mise en conformité, ainsi que les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Pour l'exécution de l'ensemble des éventuels travaux, l'Emphytéote aura seul la qualité de maître d'ouvrage et assumera les obligations attachées à cette qualité. L'Emphytéote est

responsable à l'égard des tiers de tous les dommages causés par l'exécution des constructions qu'ils pourraient réaliser.

L'Emphytéote fait son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires et relatives aux éventuels travaux qu'il effectue, ainsi qu'à ses activités.

Le Preneur répondra de l'incendie des bâtiments et installations édifiés quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, le Preneur sera tenu de procéder à la reconstruction des biens immobiliers ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites.

Sauf convention contraire, le Bailleur ne pourra pas exiger la remise en état des biens loués dans leur état primitif, aux frais de l'Emphytéote, en ce qui concerne les travaux qu'il aura expressément autorisés.

Article 12 - Propriété des Constructions – Fin du Contrat

Les constructions édifiées, tous travaux, tous aménagements et embellissements quelconques effectués par l'Emphytéote resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail emphytéotique.

À l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par l'Emphytéote ou ses ayants cause sur les terrain loués, comme tous les aménagement et toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, même réalisées avec l'autorisation du Bailleur, deviendront de plein droit et sans indemnité la propriété du Bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Article 13 - Assurances

L'Emphytéote sera tenu d'assurer, dès la prise de possession des lieux loués, et de maintenir constamment assurés contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les bâtiments, installations et équipements existants ainsi que ceux qu'il pourrait édifier.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites.

Il devra également contracter une assurance afin de couvrir sa responsabilité locative et sa responsabilité vis-à-vis des voisins et des tiers.

L'Emphytéote justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande du Bailleur. Cette transmission n'aura pas pour effet de dégager l'Emphytéote de ses responsabilités.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites.

Si l'activité exercée par l'Emphytéote entraînait des surprimes d'assurances, l'Emphytéote devrait également les acquitter.

Article 14 – Exclusions de la responsabilité du Bailleur

L'Emphytéote renonce expressément à tous recours en responsabilité contre le Bailleur, sans préjudice des autres clauses du présent bail induisant de telles exonérations :

- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc...
- en cas de trouble apporté à la jouissance de l'Emphytéote par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, l'Emphytéote devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur, sauf si ces tiers relèvent de la responsabilité du Bailleur,

en cas d'inondation naturelle ou par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le Bailleur n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés.

Article 15 – Charges

Les charges afférentes à l'occupation des terrains et locaux mis à disposition (eau, électricité, chauffage, téléphone...) incombent à l'Emphytéote qui prendra directement les compteurs à son nom, et effectuera les démarches nécessaires.

Article 16 – État des Risques Naturels et Technologiques

Le Bailleur déclare, conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, que les biens objets des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels, prescrit ou approuvé (État des Risques Naturels et Technologiques inclus en annexe).

Article 17 – Résiliation

Le présent bail pourra être résilié pour faute, de plein droit, par le Bailleur pour défaut de paiement du loyer ou des contributions mises à la charge de l'Emphytéote, ainsi que pour défaut d'exécution d'une obligation substantielle mise à la charge de l'Emphytéote par le présent bail, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres de consignations ultérieures.

La résiliation prendra effet un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux, et exprimant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité.

Toutefois, dans le cas où l'Emphytéote aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'opposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du Bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels. Si, dans les mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au Bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations de l'Emphytéote, la résiliation pourra intervenir.

Sont, entre autres, considérés comme un défaut d'exécution d'une obligation substantielle mise à la charge du Preneur par le présent bail, le non-respect de la destination des lieux prévue à l'article 2 du présent bail.

La résiliation pour faute prendra effet de plein droit, moyennant un préavis de 15 jours, après la notification par le Bailleur à l'Emphytéote de la résiliation par lettre avec accusé réception. Le Bailleur ne sera pas tenu dans ces hypothèses au versement d'une quelconque indemnité.

En dehors des cas de résiliation pour faute, le Bailleur bénéficiera de la possibilité de résilier unilatéralement le contrat, moyennant le versement d'une indemnité correspondant à la valeur nette comptable des investissements non amortis réalisés par l'Emphytéote et moyennant un préavis d'un mois.

Article 18 – Visite des lieux

L'Emphytéote devra laisser les Bailleurs, leur représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le Bailleur le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé de quelque nature qu'il soit, et à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix-huit heures, sauf dimanches et jours fériés.

Article 19 – Tolérances - Modifications

Toutes modifications des présentes ne pourront résulter que d'un document écrit.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du Bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment, et sans préavis, le respect de la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Article 20 - Situation hypothécaire

Le Bailleur déclare que les biens présentement loués sont libres de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

Article 21 - Origine de propriété

Les parcelles cadastrées section AO n° 198, 375, 376, 377, et 378 sont issues de :
l'acquisition par la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire de la Communauté de Communes de Loire-Longué suivant acte de transfert, signé le [REDACTED], dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de SAUMUR le [REDACTED] volume [REDACTED].

Article 22 - Origine de propriété antérieure

Les parties dispensent qu'il soit établi plus longuement ici l'origine de propriété des parcelles objet des présentes, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

Article 23 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires du présent bail et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par l'Emphytéote qui s'y oblige.

Article 24 - Élection de domicile

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

Article 25 - Règlement des litiges

Les litiges relatifs à l'application du présent bail seront soumis aux juridictions compétentes du ressort du lieu d'exécution du présent bail.

Article 26 – Formalité de publicité foncière

Une copie authentique du bail emphytéotique sera publiée au Service de la Publicité Foncière de la situation de l'immeuble, aux frais l'Emphytéote selon le détail ci-après :

- valeur annuelle du loyer : 1.000 €
- le bail étant consenti pour une durée de 53 ans, la valeur locative cumulée s'élève à 53.000 €

Droits à payer :

- taxe de publicité foncière : 0,71498 % de 53.000 €.....378,93 €
- contribution de sécurité immobilière 0,10 % de 53.000 € :.....53 €
- soit un total de.....431,93 €**

Article 27 - Pouvoirs

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à Monsieur Jean-Michel MARCHAND, es qualités, ou à toute personne qu'il désignerait, à l'effet de faire et signer toutes déclarations, dresser et signer tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs des présentes, dans le but de mettre ces dernières en concordance avec le fichier immobilier, les documents cadastraux et d'état civil.

Article 28 – Certificat d'identité

Monsieur Jean-Michel MARCHAND, es qualités, certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée au vu des statuts.

Documents annexés au présent bail :

1. Arrêté de délégation du Président 2017-002 AP en date du 30 janvier 2017
2. Délibération du Conseil Communautaire n° 2020/DC en date du 30 janvier 2020
4. Avis de la Direction générale de l'immobilier (ex France Domaine)
5. Plan cadastral des terrains mis à disposition
6. État des Risques Naturels et Technologiques

DONT ACTE rédigé sur 11 pages.

Fait et passé à SAUMUR, en 3 exemplaires originaux,
En la Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement,
A la date sus-indiquée,
Lecture faite, les comparants ont signé avec Monsieur Jean-Michel MARCHAND, es qualités,
Suivent les signatures.

L'Emphytéote,	Le Bailleur,
Pour l'Office Public de l'Habitat Saumur Habitat,	Pour la Communauté d'Agglomération
Le Directeur Général,	Saumur Val de Loire ,
	La Première Vice-Présidente,

Philippe PLAT

Isabelle DEVAUX

Monsieur Jean-Michel MARCHAND
Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

Date de réception préfecture : 06/02/2020

