

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Le bailleur donne à bail emphytéotique, au preneur qui accepte, le bien désigné ci-après.

Le présent bail sera régi par les dispositions 1 du Code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 1. DÉSIGNATION

Le terrain objet du bail emphytéotique, propriété de la Communauté d'agglomération du Gard rhodanien, est situé sur la commune de Tresques, sur une partie de la parcelle référencée au cadastre sous la section AI314 (voir plan annexé).

Le preneur déclare avoir, dès avant les présentes, vu le terrain.

ARTICLE 2. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le terrain donné à bail appartient à la Communauté d'agglomération du Gard rhodanien, par acte de transfert du 26 aout 2014.

ARTICLE 3. ÉTAT DES LIEUX

Le preneur prendra le terrain loué dans l'état où il se trouvera lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur, pour quelque cause que ce soit.

Le preneur devra restituer à sa sortie les biens donnés à bail en bon état conformément à l'état des lieux qui aura été dressé, sauf les modifications et/ou améliorations régulièrement réalisées conformément aux dispositions du présent bail.

ARTICLE 4. OBJET

Dans le cadre du présent bail emphytéotique, le bailleur donne à bail au preneur, qui

l'accepte, le bien désigné à l'article 1er ci-avant, afin de proposer un espace privé pour l'association Amicale des sapeurs-pompiers dans le respect des réglementations en vigueur.

ARTICLE 5. DURÉE

Le présent bail emphytéotique est conclu pour une durée de 50 (cinquante) années, à compter de sa date de signature par les parties.

Il pourra éventuellement être prorogé par avenant. En aucun cas, la durée du présent bail ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

ARTICLE 6. REDEVANCE

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant une redevance composée :

- D'une part fixe d'un montant de 10 (dix) euros par an.

Les modalités de paiement sont les suivantes : la Communauté d'agglomération titrera l'association une fois par an.

ARTICLE 7. CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en la matière et notamment les suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, à savoir :

- Destination

Le preneur jouira du terrain à bail en personne raisonnable, conformément à leur destination.

Il s'interdit d'apporter au bien aucun changement qui en diminuerait la valeur.

Il veillera en bon père de famille à la garde et à la conservation du foncier mis à disposition. Il s'opposera à tout empiètement et usurpation et, le cas échéant, en préviendra immédiatement le bailleur afin qu'il puisse engager toutes actions appropriées susceptibles de mettre un terme aux désordres constatés.

- Servitudes

Le preneur supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever le bien donné à bail emphytéotique et profitera de celles actives, le tout sans garantie du bailleur.

- Entretien

Le preneur aura en charge l'entretien quotidien du bien mis à disposition, et devra les garder en bon état de propreté. Il fera à ses frais toutes les réparations qui deviendront nécessaires à la préservation du bien au cours de la mise à disposition.

- Hypothèques

Le droit réel conféré au preneur, ainsi que les ouvrages dont il est propriétaire, ne sont susceptibles d'hypothèque que pour la garantie des emprunts contractés pour le financement de la construction.

Ces emprunts sont pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements qu'une collectivité territoriale et autorisée à accorder à une personne privée.

A peine de nullité, le contrat constituant l'hypothèque est approuvé par le bailleur.

- Assurances

Le preneur souscrit toutes les polices d'assurance d'usage, notamment une assurance responsabilité civile.

Le preneur s'engage à assurer que les entreprises participant à la construction des ouvrages ont

Il est responsable, à l'égard des tiers, de tous dommages causés par l'exécution des travaux qu'il réalise sous sa maîtrise d'ouvrage.

L'assurance responsabilité civile doit couvrir tous les dommages pouvant résulter de l'occupation du terrain au cours de la période durant laquelle ils sont mis à sa disposition.

Le preneur tient à la disposition du bailleur ces polices d'assurance, ainsi que la justification du paiement des primes d'assurance. Le bailleur se réserve la possibilité de juger les éventuelles garanties insuffisantes et d'en exiger de nouvelles.

Les activités du preneur sont placées sous sa responsabilité exclusive. Il s'engage à souscrire tout contrat d'assurance couvrant ses activités. Dans toutes les hypothèses, le bailleur ne saurait voir sa responsabilité engagée par les activités du preneur.

- Impôts et taxes

Le preneur acquittera à compter de son entrée en jouissance les impôts, charges, taxes et contributions de toute nature auxquels les immeubles loués sont et pourront être assujettis.

- Cession

Conformément aux dispositions de l'article L. 1311-3 du Code général des collectivités territoriales, le preneur ne peut, sous peine de déchéance, céder le présent bail qu'avec l'agrément exprès et préalable du bailleur. Le cessionnaire est alors entièrement subrogé au preneur dans les droits et obligations résultant du présent bail emphytéotique et s'engage à reprendre intégralement, à l'égard du bailleur, l'exécution de toutes les obligations découlant du bail.

Les droits résultant du présent bail ne peuvent toutefois faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables s'y oppose.

ARTICLE 8. CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Résiliation

Résiliation par le preneur :

Le preneur aura la possibilité de résilier par anticipation, à tout moment, le présent contrat, avec préavis notifié au moins six mois à l'avance au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Résiliation par le bailleur :

Le bailleur aura la possibilité de mettre fin à la mise à disposition du bien, à titre de sanction résolutoire, à tout moment et sans indemnité, si le bien est utilisé dans des conditions contraires aux dispositions prévues par le présent contrat ou ses annexes, dès lors que, dans le mois suivant la réception de la mise en demeure envoyée par le bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, le preneur n'aura pas pris les mesures appropriées pour y remédier.

Le bail sera résilié de plein droit, avec un préavis de huit jours et sans indemnité en cas de faillite, de liquidation judiciaire ou d'insolvabilité notoire du preneur.

Le bailleur bénéficie enfin d'une faculté de résiliation du présent contrat pour un motif d'intérêt général. La résiliation est précédée d'un préavis, dûment motivé et notifié au preneur, par lettre recommandée avec accusé réception, dans un délai raisonnable avant la prise d'effet de la résiliation.

Résiliation d'un commun accord :

Le présent contrat pourra en outre être dénoncé d'un commun accord entre les parties.

Cette dénonciation sera exécutoire, au terme d'un préavis de trois mois.

- Expiration du bail et remise des biens

A l'expiration du présent bail, qu'il prenne fin par la survenance de son terme normal ou de manière anticipée, le preneur est tenu de remettre au bailleur, en état normal d'entretien, le bien immobilier, y compris les améliorations réalisées. Cette remise est faite gratuitement, sans aucune indemnité.

ARTICLE 9. PIÈCES CONTRACTUELLES

Les documents annexés au présent bail emphytéotique ont la même valeur juridique.

ARTICLE 10. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile aux adresses suivantes :

- Le bailleur : Communauté d'agglomération du Gard rhodanien, 1717 route d'Avignon 30200 Bagnols sur Cèze
- Le preneur : Amicale Sapeurs-Pompiers, route Michel Ledrappied, ZA de Bernon 30330 Tresques

ARTICLE 11. RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS ET LITIGES

Les contestations qui s'élevaient entre le bailleur et le preneur relatives à l'interprétation ou à l'exécution du bail seront soumises au Tribunal administratif du Gard, saisi à l'initiative de la partie la plus diligente.

DONT ACTE :

Rédigé sur 5 pages.

Fait et passé aux lieux et date sus-indiqués.

Fait à Bagnols sur Cèze, le XX

Pour la Communauté d'agglomération du Gard rhodanien

Monsieur Jean Christian REY, Président

Pour l'Amicale Sapeurs-Pompiers, route Michel Ledrappied, ZA de Bernon 30330 Tresques

Monsieur Sébastien GIRARDET