

BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

L'AN DEUX MILLE VINGT

ET LE ...

À ...

Maître XX, notaire titulaire d'un office notarial dont le siège est à (adresse) a reçu le présent acte authentique, à la requête de :

- **LE BAILLEUR**

La Commune de Sainte-Rose, représentée par Monsieur Michel VERGOZ son maire en exercice, habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Conseil municipal n° 75/CM/2020/29/10 en date du 29/10/2020, reçue à la Préfecture de Saint-Denis dont une copie est annexée aux présentes

Ci-après dénommée « **le bailleur** »

ET

- **LE PRENEUR**

La société XX, représentée par Monsieur / Madame XX

Ci-après dénommée « **le preneur** »

EXPOSÉ PRÉALABLE

L'article L. 1311-2 du Code général des collectivités territoriales permet aux collectivités territoriales de conclure un bail emphytéotique administratif en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la collectivité.

La Commune de Sainte-Rose, sensible au développement économique et touristique de son territoire, mais également à la valorisation de son domaine privé, souhaite mettre à disposition le bien désigné ci-après, pour la réalisation d'une infrastructure de type éco-lodge.

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit.

BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

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

Le présent bail sera régi par les dispositions des articles L. 1311-2 à L. 1311-4-1 du Code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 1. DÉSIGNATION

Le bien immobilier objet du présent bail emphytéotique administratif, propriété de la Commune de Sainte-Rose, est situé sur le territoire de la Commune de Sainte-Rose, sur la parcelle référencée au cadastre sous le numéro AV53.

Il est classé dans le PLU de la Commune de Sainte-Rose en zone Nec (Zone Naturelle - Ecolodge).

Commune	Section	Parcelle	Superficie	Lieu-dit
Sainte-Rose	AV	53	3,47 ha	Anse des Cascades

Le preneur déclare avoir, dès avant les présentes, vu et visité le bien loué.

ARTICLE 2. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le terrain donné à bail appartient à la Commune de Sainte-Rose et relève de son domaine privé.

Ces parcelles ont été acquises suivant acte en date du 18 août 2011.

Cet acte a été publié à la Conservation des Hypothèques de Saint-Denis le 20/09/2011.

ARTICLE 3. ÉTAT DES LIEUX

Le preneur prendra le bien 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.

A cet égard, les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement dans le mois suivant l'entrée en jouissance, sur convocation de la partie la plus diligente par lettre recommandée avec accusé de réception adressé au moins 15 jours à l'avance.

En cas de défaut d'une des parties, l'autre établira un projet d'état des lieux qu'elle notifiera par lettre avec accusé de réception à la partie absente. Cette dernière disposera alors d'un mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et sera réputé établi contradictoirement.

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 administratif, le bailleur donne à bail au preneur, qui l'accepte, le bien désigné à l'article 1^{er} ci-avant, afin de concevoir, financer, construire et exploiter une infrastructure de type éco-lodge, dans le respect des réglementations en vigueur.

ARTICLE 5. DURÉE

Le présent bail emphytéotique administratif est conclu pour une durée de dix-huit (18) 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 XX euros par mois/an ;
- D'une part variable représentant XX% du chiffres d'affaires mensuel/annuel de l'exploitation.

La part variable est due à partir de la mise en exploitation de l'infrastructure. Avant la mise en exploitation, le preneur ne s'acquitte que de la part fixe de la redevance.

Les modalités de paiement sont les suivantes : XX.

La part fixe sera révisable chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE.

Pour le calcul de la révision, il est précisé que le dernier indice connu de l'indice national du coût de la construction, publié par l'INSEE à ce jour, est celui du XX trimestre 2020 dont la valeur est arrêtée à XX.

Le nouveau montant de la redevance sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

ARTICLE 7. CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent bail emphytéotique administratif 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 des biens donnés 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 des biens 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 administratif 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 police d'assurance tous risque chantier, et une assurance responsabilité civile.

Le preneur s'engage à assurer que les entreprises participant à la construction des ouvrages ont souscrit les assurances nécessaires pour les couvrir des conséquences des dommages et responsabilité pouvant résulter de la construction des ouvrages.

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 des locaux au cours de la période durant laquelle ils sont mis à sa disposition. Cette assurance doit couvrir l'occupant contre les risques locatifs et notamment le risque d'explosion, d'incendie et de dégât des eaux.

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 administratif 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

❖ **Construction à réaliser**

La Commune de Sainte-Rose a fixé les orientations générales suivantes, pour la construction à réaliser :

Il s'agit d'une infrastructure de type éco-lodge qui devra permettre l'hébergement touristique suivant des valeurs écologiques solides.

L'infrastructure devra en outre nécessairement s'incorporer dans le corpus identitaire du Pays des Laves, notamment au niveau des matériaux choisis (de préférence le minéral, le bois). Le projet architectural doit en effet être conçu de manière à être aussi parfaitement que possible intégré dans le respect du caractère des lieux avoisinants.

Le preneur a présenté un projet, annexé aux présentes. Il s'engage à respecter intégralement sa proposition.

Il est interdit au preneur, sans accord express et écrit du bailleur, de procéder à des travaux de quelque nature que ce soit sur l'immeuble, à l'exception des travaux de construction prévus au moment de la signature du contrat.

❖ **Procédures administratives**

Le preneur fait son affaire exclusive de la demande et de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires à la construction de l'infrastructure, notamment au titre de la réglementation sur l'urbanisme et de la législation relative à la sécurité et à l'accessibilité.

❖ **Maîtrise d'ouvrage**

Le preneur est maître d'ouvrage pour la réalisation des travaux objet du présent bail. Ces travaux sont donc réalisés sous sa responsabilité, à charge pour lui de se faire assister du ou des maîtres d'œuvre, entrepreneurs, fournisseurs et prestataires de son choix.

A titre d'information et aux fins d'exercer son obligation de contrôle, le bailleur veille à la bonne exécution des travaux. Il est, par ailleurs, invité par le preneur à assister aux réunions de chantier et aux opérations préalables à la réception. Il ne peut toutefois en résulter aucune responsabilité à la charge du bailleur.

❖ Financement des travaux

Le preneur exécute à ses frais l'ensemble des travaux nécessaires à la construction.

Il assure le financement des travaux sans aucune garantie consentie par le bailleur, sur ses fonds propres.

❖ Contrôle des travaux

Le bailleur contrôle, à tout moment et par tous moyens à sa convenance, directement ou par l'intermédiaire d'un représentant désigné par lui, la conformité des ouvrages par rapport aux engagements contractuels du preneur et la bonne exécution des travaux afin de s'assurer du respect par le preneur des exigences auxquelles il s'est engagé au titre du présent bail.

❖ Délai de mise en service

Sur la base d'un plan prévisionnel de réalisation des travaux, assorti d'un échéancier, communiqué au bailleur, le preneur s'engage à ce que l'ouvrage soit mis en service dans un délai de XX, après l'obtention par le preneur du permis de construire dudit ouvrage.

En cas de difficulté exceptionnelle, imprévisible et extérieure aux parties, présentant à ce titre les caractéristiques de la force majeure dont il appartient au preneur de rapporter la preuve, une prorogation des délais d'exécution pourra être demandée au bailleur.

Faute pour le preneur de respecter ce délai de mise en service, il sera redevable d'une pénalité d'un montant de XX euros par jour de retard.

❖ Mise en conformité des installations

Les travaux de mise en conformité des installations avec les dispositions législatives ou réglementaires, à caractère technique et / ou administratif, qui seraient publiées postérieurement à la date de signature du présent bail, sont financés et réalisés par le preneur.

❖ Investissement

Le preneur s'engage à réaliser un investissement minimal de XX euros de travaux sur le site, chaque année, et ce, sur les XX premières années.

A cette fin, il fait parvenir au bailleur, au 31/12 de chacune de ces années, un détail des investissements réalisés.

A défaut pour le preneur de satisfaire à cette condition, il sera redevable d'une pénalité équivalente à la différence entre le seuil minimum d'investissement non atteint et les investissements effectivement réalisés.

❖ **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. Le preneur a droit à l'indemnisation intégrale du préjudice subi, notamment en ce qui concerne la part non encore amortie de la construction, sauf succession dans les contrats de prêt du bailleur ou d'un tiers.

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 administratif 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 : Hôtel de Ville – 193 RN2 – 97439 SAINTE-ROSE ;
- Le preneur : **XX**.

ARTICLE 11. RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS ET LITIGES

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

DONT ACTE :

Rédigé sur XX pages.

Fait et passé aux lieux et date sus-indiqués.

Fait à Sainte-Rose, le XX	
Pour la Commune de Sainte-Rose Monsieur Michel VERGOZ, Maire	Pour xx Madame / Monsieur XX, XX