

**DEPARTEMENT DES PYRENEES
VILLE DE CERET**

Date de convocation :
04/02/2026

Nombre de conseillers
municipaux

En exercice : 29
Présents : 20
Procurations : 8
Votants : 28

OBJET :

PATRIMOINE

**Autorisation de signature
d'une promesse
synallagmatique de bail
emphytéotique
administratif et d'un bail
emphytéotique
administratif pour la
construction et
l'exploitation de terrains
de padel sur le territoire
communal**

==--

En l'an deux mille vingt-six et le onze février, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, en mairie, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Michel COSTE, Maire.

Présents : M. COSTE Michel, Maire, M. ANGULO José, M. DUNYACH Denis, Mme LACOMBE Maria, M. BELTRAN José, Mme MENAHEM Sophie, Adjoints ; Mme BOISDRON Gisèle, Mme BRISSAUD Mina, M. PREHAM Anthony, M. COSTE Jean-François, Mme BOURDIN Géraldine, Mme CAPEILLE Sandrine, Mme OHN Christiane, Mme DUNYACH Monique, Mme BOISORIEUX Michelle, Mme FERRIZ Paulette, M. PUIGMAL Patrick, Mme TORRENT Michèle, M. PARAYRE Jean, Mme QUER Martine, Conseillers Municipaux.

Absent(s) ayant donné procuration :

Mme BARANOFF Brigitte, Adjointe à Mme MENAHEM Sophie, Adjointe
Mme JUSTAFRE Stéphanie, Adjointe à M. ANGULO José, Adjoint
Mme BENARD Gisèle, Conseillère municipale à Mme BOISDRON Gisèle, Conseillère municipale,
M. BERTHELOT Stéphane, Conseiller Municipal, à Mme BRISSAUD Mina, Conseillère municipale,
M. INGHAM John, Conseiller Municipal, à M. BELTRAN José, Adjoint,
M. CARLES Yves, Conseiller Municipal, à M. DUNYACH Denis, Adjoint,
M. REDONDO Simon, Conseiller Municipal, à PREHAM Anthony, Adjoint,
M. BORREILL Philippe, Conseiller Municipal, à M. le Maire,

Absent(s) :

M. PLANES Jean-Jacques, conseiller municipal

Secrétaire de séance : Mme BOURDIN Géraldine

Vu

- le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29, L. 1311-2 et L. 1311-3 ;
- le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L. 2122-1-1 et suivants ;
- le Code rural et de la pêche maritime, notamment les articles L. 451-1 et suivants ;
- la manifestation d'intérêt spontanée présentée par la société YESYES PADEL portant sur la création et l'exploitation de terrains de padel semi-couverts sur le territoire communal ;
- l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) publié par la Commune de Céret du 23 mai 2025 au 23 juin 2025, ainsi que l'absence d'intérêt concurrent formulé dans le délai imparti ;
- la promesse synallagmatique de bail emphytéotique administratif proposée par la société YESYES PADEL EXPLOITATION ;
- l'avis du service des Domaines en date du 27/10/2025, relatif aux conditions financières de la mise à disposition du terrain communal,

Considérant

- que la Commune de Céret est propriétaire d'un ensemble foncier situé 3 chemin de la Font Calda, cadastré section BH, entièrement dédié au sport (« *Complexe sportif Fountcalde* ») et relevant de son domaine public ;
- qu'une partie de cette emprise actuellement non exploitée, est susceptible d'accueillir la construction et l'exploitation de deux terrains de padel semi-couverts dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif permettant une valorisation de l'espace et la promotion d'une activité sportive en plein essor;
- qu'il s'agit là d'un projet présenté de manière spontanée par la société YES YES PADEL qui a retenu l'intérêt de la commune au regard de la pertinence de l'activité proposée sur ce site ;
- que l'obligation de porter à la connaissance du public toute manifestation d'intérêt spontanée consistant dans l'exploitation économique du domaine public, pour s'assurer de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente, ou donc permettre à tout tiers, souhaitant également bénéficier de la même mise à disposition du domaine public communal en vue de la réalisation d'un projet similaire, de se manifester, préalablement à la délivrance d'un titre d'occupation sur le domaine public
- qu'à l'issue de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI), publié du 23 mai au 23 juin sur les supports suivants le journal local « L'indépendant » et le site internet de la mairie de Céret, aucun autre opérateur ne s'est présenté,
- que la conclusion d'un BEA avec la société YES YES PADEL peut donc régulièrement être envisagée
- que l'objectif de cette mise à disposition sera de permettre le développement d'une infrastructure sportive de proximité, au service des habitants, de favoriser l'accès à des équipements de loisirs modernes, et de concourir à l'animation du territoire et à son attractivité;
- qu'il s'agit là d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la commune au sens de l'article L 1311-2 du CGCT
- que la conclusion d'un bail emphytéotique administratif nécessite, préalablement à la signature de l'acte authentique, la signature d'une promesse synallagmatique de bail compte tenu des conditions suspensives de droit commun (notamment la délivrance d'une autorisation d'urbanisme purgée de tout recours);
- que ladite promesse fixe les conditions essentielles du futur bail emphytéotique administratif, notamment sa durée, son objet, les obligations respectives des parties et les conditions financières de l'occupation ;

LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu le rapport et après en avoir délibéré,

DECIDE

à la majorité (1 contre)

de ses membres présents ou représentés

- **D'APPROUVER** la signature d'une promesse synallagmatique de bail emphytéotique administratif ainsi que le bail emphytéotique administratif à conclure une fois les conditions suspensives de la promesse levées en vue de la construction et de l'exploitation de deux terrains de padel semi-couverts sur une emprise foncière communale située 3 chemin de la Font Calda à Céret, avec la société YESYES PADEL EXPLOITATION,



- **DE PRÉCISER** que le futur bail emphytéotique administratif sera conclu pour une durée de vingt (20) ans, sans tacite reconduction, et qu'il confèrera au preneur un droit réel immobilier nécessaire à la réalisation des ouvrages, lesquels reviendront gratuitement à la Commune à l'issue du bail,

- **DE FIXER** les conditions financières principales de la mise à disposition, telles que prévues dans la promesse, comprenant :

- une redevance annuelle fixe versée à la Commune d'un montant de 1 000 euros dès la première année ;
- une redevance annuelle variable correspondant à 10 % de la marge d'exploitation, exigible à compter de la cinquième année d'exploitation.

- **D'AUTORISER** la substitution de la société YESYES PADEL par la société YESYES PADEL EXPLOITATION, société d'exploitation appartenant au même groupe dont la société YESYES PADEL est l'unique associée, pour la signature de la promesse et du futur bail emphytéotique administratif,

- **D'AUTORISER** la constitution, au profit du preneur, des servitudes nécessaires à l'accès au terrain et au passage des réseaux, telles que prévues dans la promesse et le futur bail, dans l'intérêt de la réalisation et de l'exploitation du projet,

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou en cas d'empêchement un adjoint dûment habilité, à signer la promesse synallagmatique de bail emphytéotique administratif et, ultérieurement, le bail emphytéotique administratif ainsi que tout acte ou document administratif, technique ou financier nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré à CERET, les jour, mois et an susdits.

Le Maire de CERET
Michel COSTE



Le secrétaire de séance,
BOURDIN Géraldine

Le Maire de CERET

CERTIFIE sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois à compter de sa publication.

Envoyé en préfecture le 18/02/2026

Reçu en préfecture le 18/02/2026

Publié le



ID : 066-216600494-20260211-DCM142026-DE

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE
ADMINISTRATIF**

COMMUNE DE CERET / YESYES PADEL EXPLOITATION

101151802

RB/NB/

INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la conclusion d'un bail emphytéotique administratif, ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

La collectivité territoriale dénommée **COMMUNE DE CERET** identifiée au SIREN sous le numéro 216 600 494, organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège est à CERET (44600), boulevard Maréchal Joffre.

Représentée aux présentes par son maire, **Monsieur Michel COSTE**, agissant en sa qualité de Maire de la Commune de CERET, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu :

- Du procès-verbal de l'élection du Maire et de ses adjoints, dont une copie est **ANNEXEE**.
- De la délibération n° **+++++** de la Commune de **CERET** en date du **+++++**, transmise en préfecture le **+++++** dont une copie est **ANNEXEE**.

Figurant ci-après sous la dénomination « LE BAILLEUR ».

Il convient de préciser qu'il résulte de l'article R. 2122-4 du Code général de la propriété des personnes publiques que *« l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public propre est délivrée par l'autorité de l'établissement à laquelle cette compétence est attribuée par son statut. Dans le silence de celui-ci, l'autorisation est délivrée par l'organe délibérant. »*

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L. 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales le prévoit.

Le Maire déclare que le délai de deux mois prévu par l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal Administratif pour acte contraire à la légalité.

EMPHYTÉOTE

La société **YESYES PADEL EXPLOITATION**, société par actions simplifiée, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Marseille, sous le numéro 992 649 095, dont le siège social est à MARSEILLE (13001), 25 rue Francis Davso.

Figurant ci-après sous la dénomination « LE PRENEUR ».

Représentée aux présentes par Monsieur **Kévin FOURNIER**, demeurant professionnellement à MARSEILLE (13001), 25 rue Francis Davso.

Monsieur **Kévin FOURNIER** agissant en sa qualité de de gérant de la société dénommée **HMLP INVEST**, société à responsabilité limitée, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Saint-Etienne, sous le numéro 839 229 317, dont le siège social est à SAINT ETIENNE (42000), 19 rue Georges Dupré.

Ladite société **HMLP INVEST** agissant elle-même en sa qualité de présidente de la société **YESYES PADEL**, société par actions simplifiée, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Marseille, sous le numéro 984 022 673, dont le siège social est à MARSEILLE (13001), 25 rue Francis Davso.

Ladite société **YESYES PADEL** agissant elle-même en sa qualité de présidente de la société **YESYES PADEL EXPLOITATION**, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu des articles 5 et 16 des statuts de ladite société.

Figurant ci-après sous la dénomination "l'EMPHYTEOTE" ou "PRENEUR ».

SUBSTITUTION

Les parties déclarent qu'initialement, les présentes devaient être conclues entre la COMMUNE DE CERET et la société YESYES PADEL, société par actions simplifiée, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Marseille, sous le numéro 984 022 673, dont le siège social est à MARSEILLE (13001), 25 rue Francis Davso.

La société YESYES PADEL, ci-dessus plus amplement désignée, représenté par Monsieur Kévin FOURNIER, en vertu des pouvoirs visés ci-dessus, intervient à l'acte et déclare substituer la société dénommée YESYES PADEL EXPLOITATION, société du même groupe, dont la société YESYES PADEL est l'unique associée, ainsi déclaré, dans le bénéfice du Bail Emphytéotique Administratif.

La COMMUNE DE CERET déclare en avoir parfaite connaissance et avoir autorisé cette substitution aux termes de la délibération n° +++++ de la Commune de CERET en date du 11/02/2026, transmise en préfecture le +++++ dont une copie est ANNEXEE.

CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

EXPOSÉ

1. CONTEXTE

La COMMUNE DE CERET est propriétaire d'un complexe sportif situé à CERET, 3 Chemin de la Font Calda, à l'origine intégré à son domaine public communal.

Attenante à ces installations, la parcelle cadastrée section BH numéro 289 d'une superficie de 4ha 72a 05ca été identifiée par le PRENEUR comme pouvant accueillir un nouvel aménagement.

L'EMPHYTEOTE a spontanément proposé au BAILLEUR de créer au sein de ce complexe deux terrains de padel extérieurs semi-couverts, en assurant la maîtrise d'ouvrage des travaux ainsi que leur financement.

Ce projet proposé par l'EMPHYTEOTE s'inscrit dans un projet visant à encourager la pratique sportive quotidienne en construisant des équipements sportifs modernes accessibles à tous.

La création de ces nouvelles installations contribuera renforcer l'attractivité du site, à dynamiser la pratique du tennis, du padel et plus largement à soutenir le développement local.

Le site ainsi exploité participera, en outre, à l'attractivité du territoire, à proximité d'autres équipements sportifs emblématiques de la commune tout en s'inscrivant dans une démarche de valorisation et d'optimisation de son patrimoine foncier.

La commune entend renforcer son offre sportive et créer un espace de convivialité et de dynamisme local.

Ce projet constitue une opportunité stratégique pour développer des infrastructures modernes, contribuant directement à la qualité de vie des habitants.

Ainsi, ce projet participe à un objectif d'intérêt général de promotion de la santé et du sport dans la commune tout en permettant un développement économique du territoire.

Il caractérise une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la commune au sens de l'article L1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif au BEA.

C'est dans cette perspective que la COMMUNE DE CERET et la SAS YESYES PADEL, ci-dessus plus amplement nommée, dont l'activité principale est la gestion d'installations sportives, et plus spécifiquement l'exploitation de terrains de padel intérieurs, se sont rapprochées afin de concrétiser ce projet par la conclusion d'un bail emphytéotique administratif (BEA).

Ce bail permettant à la SAS YESYES PADEL de disposer du terrain communal pour une durée de vingt (20) ans en contrepartie de quoi elle s'engage à construire, gérer et entretenir les terrains de padel, ainsi qu'à assurer leur accessibilité au public.

La COMMUNE DE CERET en tant que propriétaire du terrain, s'engage à faciliter les démarches administratives et à apporter son soutien institutionnel au projet, afin d'assurer sa réalisation dans les meilleures conditions.

Le service instructeur ne s'est pas prononcé sur le PC encore.

Ce faisant, le PRENEUR pourra y réaliser son projet d'installation et de gestion de terrains de padel, relevant de la maîtrise d'ouvrage privée de cette dernière, lequel prenant en compte la rareté du foncier et la nécessité de favoriser la construction d'équipements sportifs et d'intérêt général.

La justification du recours au BEA est motivée par l'appartenance au domaine public de l'emprise dont il est envisagé l'occupation et le soutien de l'intérêt public local à travers les missions poursuivies par le PRENEUR.

Par suite de ce qui précède, la COMMUNE DE CERET a entendu mettre à disposition au profit du PRENEUR, par bail emphytéotique administratif, en application des dispositions de l'article L. 1311-2 du Code général des Collectivités Territoriales, un terrain d'une superficie de 625 m², à détacher de la parcelle BH n°289 susvisée.

Ce BEA, d'une durée de 20 ans, permettant au PRENEUR de rester propriétaire des installations sportives pendant toute la durée du bail, en contrepartie d'une redevance d'occupation ci-après détaillée.

Par délibération du Conseil municipal de CERET en date du 11/02/2026 la COMMUNE DE CERET a donné son accord aux présentes, afin de mettre les terrains ci-dessus et ci-après plus précisément désignés à disposition du PRENEUR, moyennant les versements des redevances ci-après énoncés, aux échéances dont s'agit, en vue de la création, par le PRENEUR, du projet ci-après plus amplement détaillé.

2. AVIS DES DOMAINES

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L.3211-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) :

« Les aliénations d'immeubles ou de droits réels immobiliers appartenant à l'État, aux collectivités territoriales, à leurs établissements publics et à leurs groupements sont précédées de l'avis du service chargé des domaines. »

Dans son avis numéro 2025-66049-70677 en date du 27 octobre 2025, le pôle d'évaluation domaniale a dressé les conclusions suivantes :

« La valeur de la redevance est fixée à 1 euro payable en début de bail. »

Une copie de l'avis du pôle d'évaluation domaniale est demeurée ci-
ANNEXEE.

3. PUBLICITE ET MISE EN CONCURRENCE

Aux termes de l'article L. 2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, il résulte ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

« Toute occupation ou utilisation du domaine public d'une personne publique ne peut avoir lieu que si elle a été précédée d'une procédure de sélection présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence et comportant des mesures de publicité adéquates, lorsque cette occupation ou cette utilisation a pour effet de permettre à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique. »

Pour rappel, la COMMUNE DE CERET a été sollicitée par le biais d'une manifestation d'intérêt spontanée, présentée par la société YESYES PADEL, susnommée, pour un projet d'installation et d'exploitation de deux pistes de padel semi-couvertes sur son territoire, à l'espace sportif sis 3 Chemin de la Font Calda - 66400 Céret.

Le projet a retenu l'intérêt de la commune au regard de la pertinence de l'activité proposée sur ce site.

Ainsi, la COMMUNE DE CERET a réalisé une procédure de publicité et de mise en concurrence préalable par un appel à manifestation d'intérêt en date du 23 mai 2025, afin de de satisfaire aux dispositions susvisées et d'assurer la transparence et l'égalité de traitement des candidats potentiels

Aux termes de ladite procédure, la société YESYES PADEL, substituée, a été retenue comme ayant proposé la solution la plus avantageuse pour la COMMUNE DE CERET, aucun opérateur ne s'étant manifesté dans les délais requis.

Une copie de l'avis de publicité est ANNEXE.

CECI EXPOSÉ, IL EST PASSE A LA PROMESSE DE BAIL
EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF OBJET DES PRESENTES.

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DÉSIGNATION
DÉLAI - RÉALISATION - CARENCE
PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE
CONDITIONS FINANCIÈRES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS GÉNÉRALES
RÈGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES
FISCALITÉ
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE

OBJET DU CONTRAT

Le **BAILLEUR** s'oblige à donner à bail emphytéotique, conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, à l'**EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit, **sous réserves de la réalisation de différentes conditions suspensives**, ci-après visées.

TERMINOLOGIE

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- 'LE BAILLEUR' désignera La COMMUNE DE CERET
- 'LE PRENEUR' OU 'L'EMPHYTEOTE' désignera la société YESYES PADEL EXPLOITATION.
- 'LE BIEN' désignera le ou les biens et droits immobiliers objet des présentes.
- 'BEA' désigne 'bail emphytéotique administratif'.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A CERET (66400), 3 Chemin de la Font Calda, une parcelle de terrain non bâtie figurant ainsi au cadastre de la Commune de CERET :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	310	9001 LA NOGAREDA	00 ha 06 a 25 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est **ANNEXE**.

Le plan de division dressé par le cabinet AGT sis à CERET (66400), 93 Rue Saint-Ferréol le 14 octobre 2025 est **ANNEXE**.

ACCES

L'accès au BIEN se réalise depuis la rue de la Font Calda, par la partie de la parcelle cadastrée BH 289 restant la propriété du **BAILLEUR** par des servitudes à constituer.

DIVISION CADASTRALE

La parcelle originellement cadastrée section BH numéro 289 lieudit 9001 LA NOGAREDA pour une contenance de 4ha 72a 05ca a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle objet des présentes cadastrée section BH numéro 310 désignée sous le terme lot A teinte jaune au plan ANNEXE.
- la parcelle désormais cadastrée section BH numéro 309 pour une contenance de 4ha 65a 80ca désigné sous le terme lot B au plan annexé,

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le cabinet AGT sis à CERET (66400), 93 Rue Saint-Ferréol le 14 octobre 2024, sous le numéro 2315N.

Une copie de ce document est ANNEXEE.

AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

Le **PRENEUR** déclare qu'il entend l'affecter à usage commercial.

DIVISION D'IMMEUBLE

Le **BIEN** proviendra d'une division de propriété.

Une décision de non-opposition à déclaration préalable contenant détachement d'un lot pour la création d'un cours de PADEL délivré par la commune de CERET le 29 septembre 2025 est ANNEXEE.

Pour information, il est rappelé ci-dessous, les cas d'exemptions d'autorisation de division de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme :

a) **Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.**

b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.

c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.

d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 dudit Code.

e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.

f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.

g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.

h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 dudit Code.

i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3 du même Code.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Sous réserve de la constatation authentique de la réalisation des présentes, il est convenu entre les parties ce qui suit :

SERVITUDE DE PASSAGE A PIED EN SURFACE ET DE CANALISATION EN SOUS-SOL

Fonds dominant :

Identification du fonds dominant : Le BIEN objet des présentes.

Origine de propriété : Bail Emphytéotique Administratif à recevoir en suite en réalisation des présentes par Maître Romain BERENGIER, notaire à MARSEILLE.

Fonds servant :

Identification du fonds servant : la parcelle cadastrée section BH numéro 309 pour une contenance de 4ha 65a 80ca désigné sous le terme lot B au plan annexé,

Origine de propriété :

Section B n°1125, suivant acte reçu par Maître Pierre SABATE notaire à Céret le 04/02/1974 publié au service de la publicité foncière de Perpignan le 04/03/1974 volume 576 numéro 13.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage à pied en tout temps et heure en surface et un droit de passage de canalisation pour tout réseaux et de toutes lignes souterraines en sous-sol.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Cette servitude s'exercera sur la parcelle objet de la présente promesse tel que définit en teinte hachurée violet sur le plan ci-joint et **ANNEXE**.

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien du passage, des gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

DURÉE D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

En application de l'article 705 du Code civil, la servitude s'éteindra au moment de la cessation du bail pour lequel elle est constituée, les droits réels représentant les fonds servant et dominant étant alors réunis dans la même main.

EVALUATION

Pour la perception de la taxe de publicité foncière au taux de l'article 678 du Code général des impôts et celle de la contribution de sécurité immobilière, la constitution de servitude est évaluée à cinq cents euros (500,00 eur).

DELAI - REALISATION – EXECUTION FORCEEE

DELAI DE REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

La signature de l'acte authentique de bail emphytéotique administratif devra avoir lieu dans le délai de UN (1) MOIS suivant la réalisation de la dernière des conditions suspensives (ou la renonciation à celles non réalisées par les parties auxquelles elles bénéficiaient) et au plus tard le **8 AOÛT 2026**.

REQUISITION DU NOTAIRE REDACTEUR

D'un commun accord entre les parties, Maître Romain BERENGIER, notaire associé à MARSEILLE, est désigné pour recevoir la réitération des présentes par acte authentique.

PROROGATION

En cas de recours contre l'arrêté de permis de construire objet de la condition suspensive ci-après, ou de décision de retrait de cet arrêté, le délai de réitération par acte authentique sera automatiquement prorogé de **CINQ (5) MOIS** pour permettre au PRENEUR de faire connaître sa décision de passer outre la défaillance de cette condition suspensive ou de se prévaloir de cette défaillance.

REALISATION DU BAIL

La réalisation du BEA est subordonnée à la signature d'un acte authentique de bail emphytéotique avec paiement des frais et loyaux coûts du contrat dans le délai ci-dessus prévu, éventuellement prorogé dans les conditions ci-dessus prévues.

DEFAILLANCE D'UNE DES PARTIES - EXECUTION FORCEEE

En cas de défaillance d'une partie, l'autre partie pourra lui faire sommation par acte extra-judiciaire de comparaître en l'office du notaire chargé de la rédaction du contrat.

Si la partie sommée ne se présente pas, procès-verbal de carence sera dressé et la partie ayant sommé aura la faculté :

- 1 - soit d'engager toute procédure judiciaire en exécution forcée de la vente.
- 2 - soit de considérer les présentes comme purement et simplement caduques de plein droit en adressant à l'autre partie une lettre recommandée avec accusé de réception dans laquelle elle se prévaut de cette faculté.

A défaut de signature de l'acte authentique de BEA dans le délai ci-dessus prévu, éventuellement prorogé dans les conditions ci-dessus prévues, et de sommation délivrée à cet effet par l'une ou l'autre des parties dans les deux mois de l'expiration dudit délai (éventuellement prorogé dans les conditions ci-dessus prévues), les présentes seront frappées de nullité de plein droit et les parties déliées de tout engagement.

CONSISTANCE – REGLEMENTATION - OBJET

CONSISTANCE

L'**EMPHYTEOTE** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

RÉGLEMENTATION

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

OBJET

Conformément à la loi, la conclusion du présent bail répond à une mission d'intérêt général conférée par la collectivité **BAILLEUR** aux présentes, mission non conférée à un organisme à ce jour, et ci-dessus plus amplement décrite.

Etant précisé que ce bail n'est pas conclu avec une délégation de service.

ETAT DES LIEUX

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

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

ENTREE EN JOUISSANCE

Le **PRENEUR** aura la jouissance du **BIEN** à compter de la signature de l'acte authentique de bail emphytéotique par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

- Condition suspensive à laquelle aucune des parties ne peut renoncer :

- Droit de préemption en ce qui concerne la cession de droits réels immobiliers du terrain :

La promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption ou de priorité, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions légales ou conventionnelles, ne puisse être

exercé sur le **BIEN** concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **BAILLEUR** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le **BAILLEUR** délié de toute obligation à l'égard du **PRENEUR**.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **BAILLEUR** qui mandate à cet effet le notaire de transmettre la notification au titulaire du droit et d'en recevoir réponse.

- Conditions suspensives auxquelles seul le PRENEUR pourra renoncer :

La présente promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le **PRENEUR** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le **PRENEUR** de se prévaloir, par tout moyen, de la non-réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes, il sera réputé y avoir renoncé.

- Origine de propriété :

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

- Urbanisme :

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du **BIEN** ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le **PRENEUR** le destine.

- Situation hypothécaire :

Que le bien soit libre de toute inscription hypothécaire concernant une obligation non acquittée au jour de la réalisation de l'acte authentique de bail.

- Obtention d'un permis de construire :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **PRENEUR** d'un permis de construire au plus tard le jour de la réitération authentique des présentes pour la réalisation sur le **BIEN** objet de la présente convention de l'opération suivante :

Construction de deux pistes de PADEL semi-indoor pour une emprise maximum de 625 m².

La demande de permis de construire devra être conforme aux dispositions conventionnelles, légales et réglementaires applicables.

La condition relative au permis de construire s'entend d'un permis de construire exprès et purgé de tout retrait et recours. (*Délais instruction du permis de construire 5 mois (ERP) soit jusqu'au 17/05/2026 + 1 mois délai de recours des tiers soit 17/06/2026*).

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **PRENEUR** :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la

construction ne nécessitera pas, au regard du projet du **PRENEUR** tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux.

A défaut, les présentes seront caduques et non avenues sans indemnité de part ni d'autre. Étant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le **PRENEUR** devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

I – En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le **PRENEUR** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

II - Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **PRENEUR** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **BAILLEUR**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **PRENEUR** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, cet affichage.

a - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et le délai de réitération par acte authentique sera automatiquement prorogé de CINQ (5) MOIS pour permettre au **PRENEUR** de faire connaître sa décision de passer outre la défaillance de cette condition suspensive ou de se prévaloir de cette défaillance.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet exprès ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

b - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Information - Affichage du permis de construire

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en mairie du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

SERVITUDES

1°) Consistance

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'**EMPHYTEOTE**. L'**EMPHYTEOTE** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

2°) Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de vingt (20) années entières et consécutives prenant effet le jour de la conclusion du bail emphytéotique administratif authentique.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, l'**EMPHYTEOTE**, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

Le présent bail ne prend pas fin en cas de disparition de la commune, en cas de fusion ou de regroupement de commune avec la création d'une commune nouvelle.

CONDITIONS GENERALES

JOUISSANCE

Le **BAILLEUR** garanti à l'**EMPHYTEOTE**, la jouissance du **BIEN** objet des présentes afin que ce dernier puisse exploiter l'activité visée ci-dessus.

L'**EMPHYTEOTE** déterminera librement les modalités d'exploitation de l'activité.

Les modalités d'exploitations envisagées par le **PRENEUR** sont **ANNEXEES** à titre purement informatif.

CRENEAUX RESERVES A LA COMMUNE

A titre dérogatoire, les créneaux réservés à la Mairie et prévus dans les modalités d'exploitation ci-dessus annexées, constituent une obligation contractuelle pour le **PRENEUR** et ne pourront être modifiés, dans le volume ou leur périodicité, sans l'accord exprès des parties.

Lesdits créneaux d'accès constituant une contrepartie en nature de la mise à disposition par le BAILLEUR du terrain, objet des présentes.

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

En outre, en cas d'accord entre les parties à cet effet, les courts de Padel pourront être mis gracieusement à disposition de la COMMUNE DE CERET dans le cadre des actions menées par le service des sports ou de bénéficiaires dans le cadre d'actions sociales, scolaires ou portées par la COMMUNE DE CERET.

A cet effet, des conventions spécifiques définissant les modalités pratiques de ces mises à disposition seront conclues entre le **PRENEUR** et la COMMUNE DE CERET ou les porteurs des actions susvisées.

DESTINATION DES LIEUX – OBLIGATION D'AFFECTATION- CONSTRUCTION

1°) Destination des lieux - Obligation d'affectation

Les lieux mis à disposition du **PRENEUR** sont destinés à l'organisation de la pratique de Padel ou des activités qui y sont étroitement liées. Le non-respect de cette exigence peut entraîner la résiliation du bail visée ci-après.

Le **PRENEUR** doit se conformer aux règles d'utilisations prescrites par la commune et applicable aux lieux mis à disposition.

Le **PRENEUR** devra jouir des lieux mis à sa disposition en bon père de famille, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité, à la bonne tenue et à la sécurité de l'ensemble immobilier donné à bail.

Il devra consacrer les lieux loués à la mission d'intérêt relatée ci-après.

2°) Constructions à édifier

Afin de respecter la destination des lieux et réaliser l'exploitation envisagée, objet des présentes, l'ensemble immobilier donné à bail doit fait l'objet de travaux suivants :

- La construction de deux (2) courts de Padel semi-indoor,

A titre informatif, une copie des plans du permis de construire est **ANNEXEE**.

Le coût de ces travaux d'investissement réalisés par le **PRENEUR** sera entièrement supporté par ce dernier.

Le **PRENEUR** est seul responsable de la réalisation des travaux ci-dessus visés.

Le **PRENEUR** prendra à sa charge tous les travaux, et l'ensemble des dépenses qui en découlent, nécessaires à la réalisation de ce projet.

Le **PRENEUR** devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature que ce soit aux propriétés voisines, pendant toute la durée de sa jouissance et plus particulièrement à l'occasion de ses travaux.

Le **PRENEUR** devra également assurer la sécurité du chantier et de ses abords pendant toute la durée des travaux et prendre toutes mesures appropriées pour interdire l'accès au site aux personnes non autorisées ou non invitées à y pénétrer.

A l'initiative du **PRENEUR**, un constat des existants avant travaux pourra être réalisé par un commissaire de Justice, sans que cela ne revête un caractère obligatoire.

Le **PRENEUR** s'engage à laisser les lieux propres en fin de travaux.

Il est précisé que le **BAILLEUR** n'assumera aucune responsabilité au titre de la conception et de la réalisation des travaux qui incombent entièrement et uniquement au **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** s'engage à déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux auprès de l'urbanisme et à mettre en service les activités dans un délai de 12 mois à compter de la signature du bail. Le **BAILLEUR** pourra résilier de plein droit, le bail en cas de non-respect de ce délai, sans indemnité de part ni d'autre.

ENGAGEMENT DE NON-CONCURRENCE

Le **BAILLEUR**, en sa qualité de propriétaire du domaine public et privé communal, s'engage, pendant une durée de cinq (5) années à compter de la date d'entrée en jouissance du présent bail emphytéotique administratif, à ne pas mettre à disposition, concéder, louer ou aliéner, directement ou indirectement, aucun terrain lui appartenant, situé sur le territoire communal, en vue de permettre l'implantation ou l'exploitation d'une activité liée directement ou indirectement à la pratique du PADEL.

Cet engagement consiste en une obligation contractuelle de non-concurrence, fondée sur la qualité de propriétaire du **BAILLEUR**, et non sur l'exercice de ses prérogatives de puissance publique.

Il est justifié par l'intérêt légitime du **PRENEUR**, lequel supporte des investissements importants pour la conception, la construction et l'exploitation des ouvrages et équipements prévus au présent bail.

La durée et l'étendue géographique de cet engagement sont strictement limitées et proportionnées à l'objectif poursuivi, à savoir garantir la viabilité économique du projet pendant sa phase d'amortissement initial.

Le **BAILLEUR** demeure toutefois libre :

- de procéder à des affectations ou opérations foncières sans lien avec l'activité du **PRENEUR**,
- et, à l'expiration du délai de cinq (5) ans, de disposer librement de ses biens dans le respect des règles de droit commun.

EMPIÈTEMENT - USURPATIONS

L'**EMPHYTEOTE** 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-intérêts.

AFFICHAGE SUR LES MURS ET BÂTIMENTS

Ce droit est réservé à l'**EMPHYTEOTE** pour ses propres productions dans le strict cadre de la mission qui lui est confiée aux présentes.

RÉPARATIONS ET ENTRETIENS

1°) Travaux d'entretien courant

Le **PRENEUR** s'engage à entretenir les équipements destinés à l'activité du Padel ou des activités connexes.

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives sans aucune obligation d'améliorer.

Le **PRENEUR** devra, pendant tout le cours du bail, conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, ainsi que les biens meubles mis à disposition (raquettes, système de caméras, filets, etc.)

A ce titre, le **PRENEUR** devra notamment assumer les frais de nettoyage courant et le nettoyage des vitres et du revêtement.

Il devra veiller à maintenir l'ensemble immobilier et ses abords en conformité avec les prescriptions applicables à la gestion d'un tel équipement.

Le **PRENEUR** aura donc à sa charge l'entretien de tout équipement, aménagement ou ouvrage sis sur l'espace donné à bail, et notamment :

- Les courts de Padel, équipements connexes et de son éclairage ;
- Les parois en verre intérieures et extérieures des courts de Padel ;
- Les cheminements piétons permettant l'accès aux courts de Padel ;
- La structure couverte édifiée au-dessus des courts de Padel.

Il est ici précisé, à titre dérogatoire, la tonte et l'entretien extérieur du terrain non exploité sur la parcelle restera à la charge du **BAILLEUR**.

Il découle des engagements figurant ci-dessus que le **PRENEUR** ne saurait solliciter les services municipaux présents sur site pour assumer à sa place les charges d'entretien, de nettoyage et de réparation qui lui incombent en vertu des présentes.

2°) Travaux d'aménagement des équipements projetés

Le programme de travaux initial de la construction des deux (2) courts de Padel est indiqué ci-dessus au paragraphe « Destination des lieux ».

Pour tous les autres projets de travaux concernant les terrains objets des présentes, le **PRENEUR** devra solliciter l'accord du **BAILLEUR** avant le commencement des travaux.

Durant toute phase de travaux ou d'aménagement des lieux consentis à bail, le **PRENEUR** devra particulièrement veiller à respecter la réglementation en vigueur, notamment celle applicable à la sécurité et à l'hygiène. Il devra déposer toute demande d'autorisation en matière d'urbanisme qui pourrait être requise en vue de la réalisation de travaux sur le site mis à bail.

Le **PRENEUR** est titulaire de droits réels sur les ouvrages et le présent bail emphytéotique administratif pendant toute la durée de la convention.

L'**EMPHYTEOTE** assurant la maîtrise d'ouvrage des constructions objets du présent bail emphytéotique administratif, le **BAILLEUR** ne saurait être responsable des troubles anormaux de voisinage que pourrait causer la réalisation de ces travaux.

3°) Grosses réparations et remise en état des ouvrages

L'ensemble des travaux et des réparations de toute nature, y compris le gros entretien et les grosses réparations, sera effectué aux frais de l'**EMPHYTEOTE** et sous sa responsabilité.

En outre, le **PRENEUR** devra assurer la remise en état des ouvrages en cas de dégradation.

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'**EMPHYTEOTE**, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

4°) Visite des équipements

Le **BAILLEUR**, en cette qualité, pourra visiter et/ou faire visiter l'ensemble immobilier objet du présent bail par tout agent ou mandataire une fois par an, sous réserve d'en aviser le **PRENEUR** au moins huit (8) jours à l'avance.

MISE AUX NORMES DES BÂTIMENTS

De convention expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

Toutefois, le **BAILLEUR** autorise, d'ores et déjà, l'**EMPHYTEOTE** à effectuer ces travaux. L'**EMPHYTEOTE** informera alors le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

ASSURANCES

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante les risques liés à son activité.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances sur demande de ce dernier.

L'**EMPHYTEOTE** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

Dès l'entrée en jouissance par l'effet du présent bail et pendant toute la durée de celui-ci, les actions en garantie décennale et en réparation à raison des désordres affectant les ouvrages donnés à bail, seront transférées au **PRENEUR**.

Absence d'obligation d'assurance dommages-ouvrage

Il est expressément convenu que le **BAILLEUR** ne pourra, à aucun moment, reprocher au **PRENEUR** de ne pas avoir souscrit une assurance dite « dommages-ouvrage », telle que prévue à l'article L.242-1 du Code des assurances.

En effet, conformément à la nature du présent Bail Emphytéotique Administratif, le **PRENEUR** assumant seul, pendant toute la durée du bail, la charge et la responsabilité des constructions et ouvrages édifiés ou existants sur le terrain, il est seul juge de l'opportunité de souscrire ou non une telle assurance.

CHANGEMENT DU FONDS - CONSTRUCTIONS – AMÉLIORATIONS

L'**EMPHYTEOTE** ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au **BAILLEUR** en fin de bail.

DROIT D'ACCESSION

L'**EMPHYTEOTE** profite du droit d'accession pendant toute la durée de l'emphytéose. Il détient à ce titre sur les biens objet du présent bail emphytéotique administratif des droits équivalents à ceux du propriétaire.

ABONNEMENTS ET CHARGES

Le **PRENEUR** s'acquittera, au jour d'entrée en jouissance des lieux, de la totalité des charges de la commune, de voirie, de police ou autres, de tous les règlements administratifs établis ou à établir sans exception ni réserves, de la souscription des abonnements et des consommations (électricité, gaz, eau, fuel, etc.) nécessaires à l'activité et à l'entretien courant des équipements auprès des prestataires ou de la commune.

FIN DU BAIL - OBLIGATION DE L'EMPHYTEOTE – OPTION DU BAILLEUR

A l'expiration du bail, les aménagements et ouvrages réalisés par le **PRENEUR** deviendront de plein droit la propriété du **BAILLEUR**, sans indemnité et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

A la fin du bail, ou en cas de résiliation, les équipements réalisés par le **PRENEUR** deviendront la propriété du **BAILLEUR**, sans indemnité et sans que cette transmission ait besoin d'être constatée par un acte.

Les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier existant sur la dépendance domaniale occupée redeviennent de plein droit et gratuitement la propriété du **BAILLEUR**, francs et quittes de tout privilège.

Toutefois, le **BAILLEUR** se réserve le droit de demander au **PRENEUR** de remettre le domaine public dans un état similaire à son état d'origine.

Dans l'hypothèse où le **BAILLEUR** déciderait d'exercer cette faculté de demander la démolition des ouvrages réalisés par le **PRENEUR**, les parties conviennent que le présent bail sera en conséquence prorogé afin de permettre au **PRENEUR** de procéder à la démolition des ouvrages existants :

- d'une durée de DOUZE (12) MOIS dans l'hypothèse d'une fin anticipée du contrat, et ce pour quelque cause que ce soit,
- d'une durée de SIX (6) MOIS dans l'hypothèse d'une fin du contrat à son terme ; terme éventuellement prorogé ou renouvelé.

Aucun loyer ne sera dû par le **PRENEUR** pendant cette période de prorogation pour démolition.

En toute hypothèse, le **BAILLEUR** devra signifier au **PRENEUR** son choix quant à l'exercice ou non de sa faculté de demander la démolition des ouvrages existants, par L.R.A.R, au moins douze (12) mois avant le terme du BEA, tel qu'il est stipulé ci-dessus.

Il est expressément convenu entre les parties que si **L'EMPHYTEOTE** réalise des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire sans l'accord du **BAILLEUR**, ni réclamer à cet égard une indemnité.

Le **BAILLEUR** se réserve le droit de céder les ouvrages et le terrain d'assiette de ceux-ci au **PRENEUR**, sous réserve de comporter une contrepartie suffisante en termes de prix et de contribution à l'intérêt général.

Revoyure

Les Parties s'engagent, 5 ans avant le terme du bail, à se rencontrer afin d'anticiper et préparer les conséquences juridiques et financières de l'expiration du bail.

La rencontre sera organisée à la demande de la plus diligente des parties.

CESSION -APPORT EN SOCIETE

Conformément aux articles L. 1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, les droits résultant du présent bail ne peuvent être cédés **qu'avec l'autorisation préalable du BAILLEUR**, et le cessionnaire doit être substitué dans les droits et obligations de **L'EMPHYTEOTE** mais également dans les conventions conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général.

En cas de volonté de cession de bail de la part du **PRENEUR**, ce dernier devra notifier son intention au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le **BAILLEUR** donne son consentement ou fait connaître son opposition par écrit, dans les deux (2) mois suivant la date à laquelle il a été informé du projet d'apport du **PRENEUR**.

En cas d'absence de réponse de la part du **BAILLEUR**, son silence vaut refus de cession.

Il est ici précisé que, conformément à l'article L.3111-3 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T), le bail ne peut faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre s'y oppose, titre permettant à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique.

L'ensemble de ces dispositions s'appliquent également en cas d'apport en société par le **PRENEUR**.

HYPOTHEQUES - CONSTITUTION DE DROITS REELS

PRINCIPE

1. Champ d'application

Le Bail Emphytéotique Administratif confère, pendant toute la durée dudit bail, un droit réel au **PRENEUR** sur le titre lui-même, les ouvrages réalisés dans le cadre de l'exécution de celui-ci et le terrain d'assiette des ouvrages réalisés.

L'hypothèque pourra avoir pour objet la garantie des emprunts en vue de financer la réalisation des ouvrages situés sur le bien immobilier loué, qui peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Le droit réel constitué par le bail emphytéotique ne peut être apporté en garantie que sur les emprunts contractés par le **PRENEUR** en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué.

Également, le **PRENEUR** pourra recourir au contrat de crédit-bail, qui suppose transfert de propriété de la chose, sans dépossession, pour le financement des investissements de caractère immobilier qu'il réalisera, conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales.

En aucun cas, la garantie sur les droits réels autorisée par la présente ne peut être étendue à des investissements réalisés hors du champ du Bail Emphytéotique Administratif ou pour assurer des facilités de trésorerie du **PRENEUR**.

2. Autorisation préalable du BAILLEUR

A peine de nullité, le contrat constituant l'hypothèque des droits réels constitués par le BEA doit être approuvé par la commune, préalablement à l'acte notarié constatant l'affectation hypothécaire.

En tout état de cause, les emprunts contractés par **L'EMPHYTEOTE** dans le cadre du BEA doivent être pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements qu'une collectivité territoriale est autorisée à accorder à une personne privée en visant le respect de trois ratios prudentiels :

- Le montant total des annuités garanties augmenté de la dette propre de la collectivité ne doit pas dépasser 50% des recettes de la section de fonctionnement du budget ;

- Le montant total des annuités garanties par la collectivité au profit d'un même débiteur ne doit pas dépasser 10% du montant total des annuités susceptibles d'être garanties ;

- Le montant des garanties accordées par une ou plusieurs collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales ne peut couvrir plus de 50% d'un même emprunt.

En cas d'expropriation pour la réalisation d'une opération d'utilité publique, l'ordonnance d'expropriation éteint par elle-même et à sa date, tous les droits réels ou personnels existants sur les immeubles expropriés, conformément aux dispositions de l'article L. 222-2 du Code de l'Expropriation.

PROCÉDURE

A l'occasion d'un financement futur, le **PRENEUR** s'engage à informer le **BAILLEUR**, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout projet de constitution d'hypothèques ainsi qu'à requérir l'approbation du conseil municipal à l'acte concerné.

Le **BAILLEUR** disposera de la faculté discrétionnaire d'agréer ou de ne pas agréer l'affectation hypothécaire sans que son refus ne puisse jamais être considéré comme abusif.

Ce dernier disposera d'un délai de deux (2) mois, suivant communication de la demande d'autorisation, pour notifier de manière expresse son accord à prise de garantie.

Le silence gardé par le **BAILLEUR** durant cette période de deux (2) mois, vaudra décision implicite de refus.

Au terme du contrat, l'hypothèque doit être levée aux frais du **PRENEUR** et les biens transférés en pleine propriété à la commune.

REDEVANCE

Le présent bail portant occupation du domaine public, permet une exploitation d'activité d'intérêt général par le **PRENEUR**.

A ce titre, en considération de l'activité exercée par le **PRENEUR** dans les lieux mis à disposition et des travaux entrepris par ses soins sur le fonds donné à bail, ledit bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à 1 000, 00 €.

A compter de la cinquième année, le bail sera consenti et accepté moyennant :

- une redevance annuelle fixée à 1 000, 00 € dès la première année
- une redevance annuelle variable correspondant à 10 % de la marge d'exploitation dès la cinquième année.

En ce qui concerne la redevance variable

Le **PRENEUR** s'engage à transmettre au **BAILLEUR** au plus tard le 30 juin de l'année N le bilan certifié par expert-comptable de l'année N-1, à compter de laquelle la redevance variable est exigible, soit à compter de la 5ème année d'exploitation pleine et entière.

Le **BAILLEUR** se réserve un délai de 2 mois à compter de la réception dudit bilan pour émettre un titre de recette au **PRENEUR**.

Ce montant sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

Cette redevance, sera exigible chaque année et payée auprès de la Trésorerie de CERET après réception d'un avis des sommes à payer.

Le **PRENEUR** peut demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle du fonds due à des circonstances extérieures.

Le **PRENEUR** ne peut se libérer de la redevance, ni se soustraire à l'exécution des conditions du présent bail emphytéotique en délaissant le fonds.

Précision étant ici faite, les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné de l'article L.2125-4 du Code général de la propriété des personnes publiques qui dispose que « *La redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public par le bénéficiaire d'une autorisation est payable d'avance et annuellement* ».

Les Parties déclarent conserver le mode de paiement de la redevance visé ci-dessus et en faire leur affaire personnelle.

REVISION DE LA REDEVANCE FIXE

La redevance ci-dessus fixée sera susceptible d'être révisée à l'expiration de chaque année dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

L'indice de révision pris pour base est celui des loyers commerciaux (ILC) publiée par l'INSEE, pour le 2ème trimestre de l'année 2025 soit 136.81 points.

Si pour un motif quelconque, la redevance en question n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, l'**EMPHYTEOTE** ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

IMPOTS ET TAXES

L'**EMPHYTEOTE** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

Selon les dispositions du II. de l'article 1400 du Code Général des Impôts, « Lorsqu'un immeuble est (...) loué soit par bail emphytéotique, (...) la taxe foncière est établie au nom de (...) de l'emphytéote (...). »

Conformément aux dispositions de cet article, le **PRENEUR** s'acquittera en sa qualité d'emphytéote, pendant toute la durée du bail, des impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels l'équipement dont la construction est projetée et l'assiette du terrain de l'équipement peuvent être et pourront être assujetti (ex. ordures ménagères, etc.).

PRIVILEGE

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds et appartenant au débiteur pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

RESILIATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

RÉSILIATION AMIABLE

En cas de résiliation amiable à la demande de l'une ou l'autre des parties et acceptée par l'autre partie par écrit, le **PRENEUR** abandonnera la possession de l'immeuble et le **BAILLEUR** en reprendra possession dans le six (6) mois de cet accord.

Le **BAILLEUR** examinera avec le **PRENEUR**, l'indemnité susceptible de lui être réglée.

A défaut d'accord sur son montant, l'indemnité sera déterminée par un expert désigné d'un commun accord entre les parties.

À défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'expert, l'expert chargé de déterminer l'indemnité éventuelle sera désigné par le président du tribunal administratif dépendant du lieu de situation du BIEN à la requête de la partie la plus diligente.

Conformément à l'article L.1311-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune aura la faculté de substituer au **PRENEUR** dans la charge des emprunts et, le cas échéant, les conventions non détachables.

RÉSILIATION POUR INEXÉCUTION DES OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

Le présent contrat pourra être résilié par l'une des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas d'inexécution par l'autre partie, de l'une quelconque de ses obligations contractuelles prévues aux présentes, trois (3) mois après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet pendant ce délai.

La Commune se réserve notamment dans cette hypothèse le droit de résilier la présente convention en cas de non-paiement par l'emphytéote de la redevance correspondante.

Dans pareil cas, et dans l'hypothèse d'un retard de paiement de plus de trois (3) mois, le BAILLEUR met en demeure L'EMPHYTEOTE de verser la redevance correspondante, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sous un délai d'un (1) mois, à peine de résiliation.

Les parties se rapprocheront alors pour déterminer ensemble le montant de l'éventuelle indemnité de rupture à verser par le BAILLEUR au PRENEUR au titre de la valeur non amortie des constructions réalisées.

Cette indemnité ne constitue pas un droit dont le PRENEUR pourrait se prévaloir.

Cette éventuelle indemnité sera déterminée par un expert désigné d'un commun accord entre les parties.

À défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'expert, l'expert chargé de déterminer l'indemnité éventuelle sera désigné par le président du tribunal administratif dépendant du lieu de situation du BIEN à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert désigné déterminera cette indemnité en prenant en compte les critères suivants :

- d'une part les dépenses d'investissement effectuées par le PRENEUR sur présentation de justificatifs ou valeur nette comptable de l'ouvrage (en fonction de la date de la résiliation du bail) ;
- d'autre part le préjudice subi par le BAILLEUR au vu de la gravité de la faute du PRENEUR.

RÉSILIATION POUR MOTIF D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Dans le cas où le BIEN visé par les présentes relèverait du domaine public du BAILLEUR, ce dernier se réserve le droit de résilier la convention pour des motifs d'intérêt général.

Dans ce cas, la résiliation intervient par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en respectant un préavis de dix (10) mois.

La résiliation pour motif d'intérêt général initiée par la commune intervient sous réserve des droits d'indemnisations du cocontractant, pour des motifs d'intérêt général justifiant, à la date à laquelle elle prend sa décision, qu'elle reprenne possession des biens immobiliers donnés à bail.

En cas de résiliation sans faute, L'EMPHYTEOTE a droit à l'indemnisation intégrale et totale de son préjudice.

Le PRENEUR aura notamment droit :

- à une indemnisation pour les pertes effectives au regard des investissements consentis, amortis et non encore amortis,
- à une indemnisation pour les gains manqués par la perte d'exploitation au regard de la durée du contrat restant à courir.
- Au paiement des dépenses engendrés par la rupture anticipée du contrat.

A défaut d'accord sur son montant entre les parties, l'indemnité sera déterminée par un expert désigné d'un commun accord entre les parties.

À défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'expert, l'expert chargé de déterminer l'indemnité éventuelle sera désigné par le président du tribunal administratif dépendant du lieu de situation du BIEN à la requête de la partie la plus diligente.

Cette indemnité sera versée dans le délai de quarante-cinq jours (45) jours à compter de la date de prise d'effet de la résiliation.

RÉSILIATION POUR CAS FORTUIT – DESTRUCTION

L'EMPHYTEOTE pourra demander la résiliation du bail en cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant l'équilibre économique du fonds loué.

Il est précisé que le EMPHYTEOTE ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

RÉSILIATION POUR FORCE MAJEURE

Au cas où un événement présentant les caractéristiques de la force majeure rend impossible l'exécution du Bail pendant une période d'au moins douze (12) mois, la résiliation du bail peut être prononcée par le BAILLEUR d'autorité, ou par le juge administratif à la demande du PRENEUR.

Dans l'hypothèse visée à l'alinéa précédent, l'indemnité de résiliation sera déterminée par un expert désigné d'un commun accord entre les parties.

À défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'expert, l'expert chargé de calculer le montant de l'indemnité de résiliation sera désigné par le président du tribunal administratif dépendant du lieu de situation du BIEN à la requête de la partie la plus diligente.

Enfin, la décision de résiliation peut faire l'objet d'un recours en contestant sa validité et tendant à la reprise des relations contractuelles.

RÉSILIATION – RESTITUTION DES LIEUX

Le PRENEUR s'engage à restituer, sous trois mois, les lieux à la commune dans un état similaire à son état d'origine, sous réserve des dispositions de l'article – « *Entretien et remise en état des ouvrages* », sans pouvoir prétendre à un quelconque droit au maintien dans les lieux au terme du bail.

RÉSILIATION – CONSÉQUENCE DE LA DÉFAILLANCE DU PRENEUR

En cas de défaillance du PRENEUR et de mise en œuvre de la garantie hypothécaire, la commune peut autoriser la cession du bail emphytéotique à une personne subrogée dans l'ensemble des droits et obligations du PRENEUR.

Le CESSIONNAIRE est agréé par la commune, préalablement à la cession, qui s'assure de sa capacité technique et financière à être subrogé dans les droits et obligations du PRENEUR défaillant et à reprendre les conventions non détachables qui accompagnent le bail emphytéotique administratif.

En cas de défaillance du PRENEUR, la commune peut également se substituer à celui-ci dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail emphytéotique administratif et les conventions non détachables s'y rattachant.

Dans ce cas, il reprend les activités et les ouvrages en régie et est substitué au PRENEUR en qualité de débiteur de l'établissement de crédit. Si tel est le cas, l'établissement de crédit ne peut plus bénéficier d'une garantie hypothécaire sur les ouvrages repris dès lors qu'ils relèveront du domaine public.

Dans le cas où la commune n'exercerait pas sa faculté de se substituer au PRENEUR et où aucun tiers acquéreur ne se serait présenté ou n'aurait pu être agréé par la commune, le présent bail emphytéotique administratif sera résilié avec le versement au PRENEUR défaillant d'une indemnité correspondant à la part non amortie de la valeur des ouvrages réalisés ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

DECLARATIONS GENERALES DU BAILLEUR

SITUATION ADMINISTRATIVE

Le BAILLEUR déclare que le BIEN ne fait l'objet d'aucune mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux.

DROIT DE DISPOSER

Le BAILLEUR déclare :

- Qu'il n'existe sur le **BIEN** aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **PRENEUR**, un droit quelconque sur le BIEN résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement au présent bail ;

- Que le **BIEN** est libre de toute inscription hypothécaire.
Un état hypothécaire à jour est ANNEXE.

- Qu'il est à jour du paiement de toutes taxes et impôts relatif au **BIEN**.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le BAILLEUR déclare que le BIEN objet des présentes ne fait l'objet d'aucun contrat d'affichage.

ANTENNE DE TÉLÉPHONIE MOBILE, PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES, ÉOLIENNES

Le BAILLEUR déclare qu'aucune antenne de téléphonie mobile, qu'aucun panneau photovoltaïque, ou éolienne, n'est implanté sur le BIEN et qu'aucun contrat n'a été conclu avec un tel opérateur.

GARANTIE DÉCENNALE

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'existe sur le terrain, aucune construction édifiée depuis moins de dix (10) ans.

- qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précèdent, aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances.

PROCÉDURES

Le BAILLEUR déclare que le BIEN n'est intéressé par aucune procédure gracieuse ou contentieuse, en demande ou en défense.

ABSENCE D'ORGANISATION COLLECTIVE

Le BAILLEUR déclare que le BIEN objet des présentes n'est compris dans le périmètre d'aucune organisation collective de quelque nature que ce soit (lotissement, copropriété, ZAC...) de nature à créer des obligations à la charge de son propriétaire.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le PRENEUR déclare ne pas avoir souhaité réaliser de tels diagnostics, faisant son affaire personnelle de la situation du BIEN à cet égard, sans recours contre le BAILLEUR de ce chef.

Sur l'utilisation du BIEN

Le BAILLEUR déclare :

- que le BIEN n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi 92-646 du 13 juillet 1992) relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement qui rendrait nécessaire, en considération de sa destination à usage d'habitation, une action de dépollution préalable à la construction ;

- qu'il n'a jamais été déposé, enfoui ni utilisé sur ou dans le BIEN de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, PCB (Polychlorobiphényles) ou PCT (Polychloroterphényles) directement ou dans les appareils ou installations pouvant entraîner des dangers pour l'environnement ou la santé ;

- qu'il n'a jamais été exercé sur le BIEN ou dans les immeubles voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (notamment air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols) notamment celles visées par la loi numéro 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

URBANISME

Le PRENEUR reconnaît que, bien qu'averti de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être par lui-même renseigné des dispositions en vigueur dans le cadre de sa demande de permis de construire.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est ANNEXE.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est ANNEXEE.

RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "*toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire*".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la

gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

DÉCLARATIONS FISCALES DANS L'ACTE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Le **BAILLEUR** déclare ne pas opter pour la soumission du bail emphytéotique à la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer ni hors taxe ni taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Le BEA sera dispensé de la formalité de l'enregistrement ainsi que de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743-1 du Code général des impôts et de l'article 1594-0 G du Code général des impôts, le **PRENEUR** déclarant destiner la présente opération à la construction d'un immeuble et s'obliger à effectuer cette construction dans le délai de quatre années de ce jour et à en justifier.

Le droit transmis par la conclusion des présentes est évalué par les parties à 155 000, 00€, savoir :

- 1 000, 00 € de redevance annuelle fixe sur 20 ans : 20 000, 00 €
- 9 000, 00 € de redevance annuelle variable, ainsi évaluée par les parties, sur 15 ans : 135 000, 00 €.

Le droit fixe de 125 euros sera exigible conformément à l'article 1048 ter 4° du Code général des impôts.

La contribution de sécurité immobilière sera perçue lors de la publication des présentes sur la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire du bail emphytéotique administratif authentique sera remise au **BAILLEUR**.

DISJONCTION DES PIECES JOINTES

Les annexes font parties intégrantes du présent acte.

Les parties conviennent que les pièces jointes au présent acte sous signature privée pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

FAIT à

Le

POUR LE BAILLEUR

FAIT à

Le

POUR L'EMPHYTEOTE

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de l'Office Notarial sis à MARSEILLE (13006) 17 Cours Pierre Puget qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée aux parties.