

**BAIL EMPHYTEOTIQUE
ADMINISTRATIF**

**COMMUNE DE MONFLANQUIN
(Lot-et-Garonne)**



.....
(.....)

**TRASNFORMATION ET EXPLOITATION DE
L'ANCIENNE CASERNE EN SALLE DE CONCERTS**

PROJET

L'AN MILLE VINGT CINQ

Le

A MONFLANQUIN,

En l'Hôtel de Ville pour toutes les parties,

Madame Nathalie FOUNAUD-VEYSSET, Maire de Monflanquin, domiciliée 3, Place des Arcades – 47150 MONFLANQUIN, a reçu le présent acte authentique comportant bail emphytéotique administratif constitutif de droits réels,

ONT COMPARU
IDENTIFICATION DES PARTIES

LE BAILLEUR

La Commune de Monflanquin, dont le siège est situé à Monflanquin (47150), 3 Place des Arcades, n° Siret 214 701 757 00012, représentée par Monsieur Auguste FLORIO, 1^{er} Adjoint, habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Conseil Municipal de Monflanquin n° en date du , et de l'arrêté n° en date du ,

Ci-après dénommée « le bailleur »,

ET

LE PRENEUR

...

Ci-après désigné(e) « le preneur »,



Conformément à l'article L.1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, « un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L.451-1 du code rural et de la pêche maritime en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt

général relevant de sa compétence (...). Ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif ».

La notion de bail emphytéotique est définie à l'article L.451-1 du code rural et de la pêche maritime, « le bail emphytéotique des biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque (...). Ce bail doit être consenti pour plus de dix-huit années et ne peut dépasser quatre-vingt-dix-neuf ans ».

En 2021, une nouvelle caserne de pompiers a été inaugurée sur la commune de Monflanquin. Depuis l'ancien site est inoccupé et se dégrade.

Sollicitée par un porteur de projet intéressé par ce site vacant, la commune a organisé un appel à manifestation d'intérêt destiné à trouver un porteur de projet pour transformer et réhabiliter le site de l'ancienne caserne en espace culturel dédié aux musiques actuelles.

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



DESIGNATION

Sur la commune de Monflanquin (Lot-et-Garonne), parcelle cadastrée section AO n°0992, d'une contenance de 425m², la commune propriétaire donne à bail emphytéotique administratif consenti au profit du preneur un ensemble immobilier (ancienne caserne de pompier) destiné à être transformé en espace culturelle dédié aux musiques actuelles, comprenant notamment une salle de concerts.

ORIGINE DE PROPRIETE

La parcelle ci-dessus désignée appartient au bailleur par suite de l'acquisition qu'elle en a faite en date du _____, publiée au bureau des hypothèques d'Agen _____, volume _____.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bailleur déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel faisant obstacle à la conclusion du présent contrat.

DUREE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de vingt-cinq (25) années qui commencera à courir à compter de sa signature.

Il ne pourra se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du présent bail, le preneur ou son ayant-droit ne pourront, en aucun cas, se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement, sauf l'effet de ce qui sera dit sous le paragraphe « Sort des biens en fin de bail ».

TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

Le preneur s'engage à faire procéder, à ses frais exclusifs, à l'ensemble des travaux de mise en sécurité et conformité des locaux donnés à bail. Ces travaux comprennent :

- La reprise des bacs aciers afin d'assurer la mise hors d'eau du bâtiment
- La mise en place d'une isolation thermique, phonique et acoustique
- Le renforcement de la structure métallique si le diagnostic structure révèle que la charpente métallique existante n'est pas en mesure de supporter les charges supplémentaires induites par l'aménagement du site.

Avant tout travaux, les diagnostics suivant devront être réalisés à l'initiative et aux frais du preneur :

- Diagnostic amiante
- Diagnostic plomb
- Diagnostic électrique
- Diagnostic termites et autres parasites (obligatoire si le bien est situé dans une zone déclarée infestée ou à risque)
- Diagnostic structurel et technique structurelle de la charpente

Le preneur s'engage en outre à faire procéder, à ses frais exclusifs, à l'ensemble des travaux requis pour adapter, aménager le site en vue de son affectation (espace culturel dédié aux musiques actuelles, comprenant une salle de concerts).

Le site ayant vocation à accueillir du public, le preneur s'engage à ce que les aménagements qu'il réalisera soient conformes à la réglementation ERP. Il fera son affaire des éventuelles autorisations administratives requises pour l'ouverture au public du site.

Ces travaux seront conformes au projet présenté et accepté par le bailleur. Ils seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant des éventuelles autorisations administratives requises par des entreprises dûment qualifiées et habilitées.

Il est entendu que le preneur fera son affaire des éventuelles autorisations administratives requises pour la réalisation de ces travaux.

DELAIS

Afin d'assurer une mise en exploitation du site dans les meilleurs délais, les travaux précités devront être réalisés dans un délai de deux ans à compter de la signature du présent bail.

PROPRIETE

Les travaux et aménagements effectués par le preneur resteront la propriété du bailleur et celle de ses ayants-droits pendant toute la durée du présent bail. Au terme du présent bail, ils deviendront la pleine propriété de la commune, à l'exception des équipements mobiliers, bien propres du preneur, qui n'ont pas la qualité d'immeuble par destination, et qui demeureront sa propriété.

FINANCEMENT

Le preneur indique que le coût l'opération s'élève prévisionnellement à la somme de (), se décomposant comme suit :

- Travaux :
- Maîtrise d'œuvre :
- Autres honoraires :
- Equipements :

L'opération sera intégralement financée par le preneur.

GARANTIES ET CAUTIONNEMENT

Conformément à l'article L.1311-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, le droit réel conféré au preneur est susceptible d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts qu'il contracte en vue de financer les travaux exigés au titre du présent bail.

Il est précisé que ces emprunts sont pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnement que la commune est autorisée à accorder à une personne privée.

Le cas échéant, le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par le bailleur.

ACHEVEMENT DES TRAVAUX

L'obligation d'achever les travaux comporte celle d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d'achèvement prévue par les articles R.460-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Nonobstant la date à laquelle ledit récépissé aura été délivré, il est expressément convenu entre les parties que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement indispensables à l'utilisation du bien, conformément à sa destination.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération dès lors qu'ils ne présentent pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas l'ouvrage ou les éléments ci-dessus impropres à leur utilisation.

MODALITES D'EXPLOITATION ET ENTRETIEN

L'ouvrage objet des présentes a vocation à devenir un équipement culturel notamment destiné à accueillir des concerts. Il pourra également être établi comme siège social et bureaux du preneur, et accueillir des activités complémentaires et prévues dans son projet telle que : l'accueil de résidences d'artistes, l'organisation d'animations, stages et ateliers pédagogiques, l'organisation de répétitions ou enregistrements...

Pendant la durée du présent bail, le preneur est chargé de l'entretien courant de l'ouvrage et des grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil.

REDEVANCE

Conformément à l'article L.2125-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, toute occupation ou

utilisation du domaine public donne lieu au paiement d'une redevance (...).

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'une redevance calculée comme suit :

Part fixe annuelle :

Part variable sur le chiffre d'affaires :

La part fixe est réglée, dans son intégralité, en début d'année après émission d'un titre de recettes.

La part variable déterminée sur le chiffre d'affaires de l'année n est appelée au cours du premier semestre de l'année n+1 et au plus tard dans un délai de deux mois après la certification des comptes de l'année n.

Pour la première et la dernière année du contrat, le montant de la redevance sera calculé au prorata temporis de l'occupation.

Il est entendu que la part variable ne sera exigée qu'à compter de la mise en service du bâtiment.

CHARGES ET CONTRIBUTIONS

Pendant la durée du présent bail, l'ensemble des charges courantes (consommations d'eau, gaz et électricités) ainsi que l'ensemble des impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué ou l'ensemble immobilier objet des présentes peuvent et pourront être assujettis seront mises à la charge du preneur.

Il est notamment précisé que l'emphytéote est considéré comme débiteur de l'impôt foncier pendant toute la durée du bail.

ASSURANCES

Pendant la durée du présent bail, le bien objet des présentes sera assuré contre le risque « dommage aux biens » par le preneur qui devra maintenir le bien assuré contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques.

Le preneur devra également contracter une assurance contre les risques civils afin de garantir l'ensemble de ses activités.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à tout recours contre le bailleur ou ses ayant-droits.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconduction ou la remise en état du bien à l'identique. En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconduction ou à la remise en état du bien.

Le preneur devra justifier au bailleur, à première réquisition, de l'existence de ces polices d'assurance et de l'acquit des primes.

RESPONSABILITE

Le preneur est seul responsable des dégâts occasionnés au bien loué, à ses occupants ou autres personnes s'y trouvant, y compris aux voisins, qu'ils résultent de ses activités, des personnes dont il doit répondre ou des choses placées sous sa garde.

En cas de sinistre, assuré ou non, il sera tenu à leur réparation.

Le preneur renon expressément à tout recours en responsabilité contre le bailleur en cas de trouble ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet, y compris pour la perte éventuelle de chiffre d'affaires.

LOCATIONS ET CESSIONS DES DROITS

Le preneur est autorisé, dans le cadre de ses activités, à sous-louer une partie des locaux mis à sa disposition. Il restera, aux yeux du bailleur, seul et unique responsable de l'occupation des locaux.

S'agissant d'un bail conclu à l'issue d'une procédure de publicité et mise en concurrence préalable, conformément à l'article L.2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, relatif à l'exercice d'une activité économique sur le domaine public, le présent bail est conclu intuitu personae. En conséquence, tout cession des droits est strictement interdite.

RESILIATION

La résiliation du présent bail pourra être demandée par le bailleur en cas d'inexécution par le preneur de ses obligations contractuelles. Le cas échéant, la résiliation prendra effet de plein droit à compter de la notification d'une mise en demeure de se conformer à ses obligations contractuelles adressée au preneur et demeurée infructueuse dans le délai de six mois.

Le présent bail pourra en outre être résilié de plein droit d'un commun accord entre les parties. Cette dénonciation sera exécutoire au terme d'un préavis de six mois.

SORT DES OUVRAGES

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation anticipée, toutes les constructions, réalisations et aménagements édifiés par le preneur ou ses ayants-droits sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit et sans indemnité sa propriété, sans qu'il ne soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Dans le cas d'une résiliation anticipée, le bien sera repris par la commune à sa valeur nette comptable (VNC).

MENTIONS POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique du présent acte sera publiée auprès du service de la publicité foncière par les soins du bailleur. L'ensemble des droits, taxes et frais acquittés par le bailleur pour l'accomplissement de ces formalités, y compris la demande renseignement hypothécaire requise pour établir l'origine de propriété, sera refacturée au preneur.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité, il été révélé l'existence d'inscriptions, transcriptions ou mentions faisant obstacle à l'accomplissement de cette formalité, le bailleur s'oblige à rapporter à ses frais, les mainlevées ou certificats de radiation ou de rejet.

DROITS D'ENREGISTREMENT, TAXE DE PUBLICITE FONCIERE ET CSI

En vertu de l'article 1048ter du Code Général des Impôts, le présent bail est soumis à une imposition fixe de 125 € acquittée par le preneur.

En application des articles 878 et 879, l'accomplissement des formalités requises pour l'enregistrement et la publicité de cet acte donneront lieu à l'acquittement d'une contribution de sécurité immobilière (CSI) d'un montant minimum de 15 €.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Conformément à l'article 261 D du Code Général des Impôts le présent bail est exonéré de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU PRENEUR

Le preneur devra notifier au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'évènement, de tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail (évolution statutaire, changement des organes de directions...).

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

CAPACITE

Les parties déclarent qu'elles sont pleine capacité pour l'accomplissement des présentes et ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de faire obstacle à la libre disposition de leur bien.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Madame le Maire certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE SUR DIX PAGES

Après lecture faite, les comparants ont reconnu exactes les déclarations contenues au présent acte et les signatures ont été recueillies les jours, mois et an susdits,

Pour la commune de
MONFLANQUIN,
**Monsieur Auguste
FLORIO, 1^{er} Adjoint**

Pour [REDACTED],
Madame/Monsieur

Je soussignée, **Madame Nathalie FOUNAUD-VEYSSET**, en ma qualité de Maire de Monflanquin, certifie la présente expédition exactement conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité, approuve zéro renvoi et certifie l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en entête et qu'elle m'a été régulièrement justifiée.

PROJET