

Bail emphytéotique relatif à la « Grange Lucassite »

Identification des parties et objet du bail

Entre :

La Commune de Villeneuve-sur-Yonne, représenté par son Maire, dûment autorisé par délibération en date du [...] dont une copie sera annexée aux présentes,

ci-après dénommé dans l'acte le « BAILLEUR » ou la « COMMUNE ».

Et :

L'association Les Amis du Vieux Villeneuve, dont le siège est sis 7 faubourg Saint-Laurent, 89500 Villeneuve-sur-Yonne, représentée par son Vice-président M. Pierre Glaizal, autorisé par délibération du Conseil d'administration de l'association en date du [...],

ci-après dénommée dans le corps de l'acte le « PRENEUR ».

Expose :

En application de L.451-1 du Code rural et de la pêche maritime, la COMMUNE a décidé, en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt culturel, de confier :

- l'exploitation à des fins culturelles et l'entretien de la « Grange Lucassite » au PRENEUR

Conformément à L.451-1 du Code rural et de la pêche maritime, il confère au Preneur un droit réel susceptible d'hypothèque. Ceci exposé, il a été arrêté ce qui suit

Article 1^{er} — Propriété d'origine

Le BAILLEUR est propriétaire du terrain ci-après désigné.

1.1 Désignation

Le bâtiment nommé « Grange Lucassite » est située 19 rue du Grand Four sur une surface de 172 m². Il se situe sur la parcelle cadastrée n°1060 feuille 000 AE 01.

1.2 Origine de propriété

La commune de Villeneuve-sur-Yonne a acquis l'immeuble, dénommé « Grange Lucassite », sis 19 rue du Grand Four, par délibération du 25 septembre 2015 portant acceptation du legs Cassin. Ce legs est notamment assorti de la condition testamentaire suivante :

- La grange doit demeurer une salle à usage exclusivement culturel ;

Article 2 — Biens donnés à bail

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

2.1 Etat des lieux

LE PRENEUR prendra le bien dans l'état où il se trouvera lors de l'entrée en jouissance.

2.2 Destination – Jouissance

LE PRENEUR jouira du bien donné à bail emphytéotique pour y organiser chaque année des rencontres et manifestations culturelles.

2.3 Entretien

LE PRENEUR entretiendra « la Grange Lucassite » en bon état de réparations de toute nature grosses ou menues sans pouvoir rien exiger du BAILLEUR, et il devra en fin de bail à quelque époque et quelque manière qu'elle arrive, rendre le tout en bon état de réparations.

Il satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires et les propriétaires sont ordinairement tenus et il acquittera, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, les frais de location, d'abonnement et de consommation de tous appareils qui seront installés.

Le BAILLEUR s'engage à prendre à sa charge les éventuels travaux nécessaires à la mise en accessibilité de la « Grange Lucassite ».

2.4 CESSION – SOUS-LOCATION

Néant

2.5 Solidarité – Indivisibilité

Toutes les obligations à la charge du PRENEUR engageront solidairement toutes les personnes désignées sous cette entité.

2.6 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, de leurs suites et le règlement de tous litiges s'y rapportant, les parties élisent domicile à Mairie de Villeneuve-sur-Yonne 99 rue Carnot 89500 Villeneuve-sur-Yonne.

Article 3 — Conditions

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté aux conditions particulières suivantes, que les parties s'obligent chacune en ce qui la concerne à exécuter.

3.1 Durée

Le présent bail emphytéotique prendra effet à compter de la notification au PRENEUR de sa transmission au Préfet de l'Yonne. Sa durée est de dix-huit (18) ans.

3.2 Engagement de construction

LE PRENEUR s'engage à effectuer les travaux d'entretien et d'aménagement conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant des autorisations d'urbanisme.

LE PRENEUR devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines.

3.3 Propriété des constructions

Les travaux et aménagements effectués par LE PRENEUR resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail.

À l'expiration du bail par arrivée au terme ou résiliation amiable, unilatérale ou judiciaire, toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour la constater.

Le PRENEUR n'aura droit à aucune indemnité dans le cas d'arrivée à terme du bail. Dans le cas d'une résiliation unilatérale ou juridictionnelle résultant d'une faute du PRENEUR, ce dernier n'aura droit qu'à une indemnité correspondant à la valeur résiduelle de l'installation.

3.4 Contrôle des aménagements par la COMMUNE

Pendant toute la durée du bail, les représentants de la COMMUNE et de l'association devront convenir d'une visite tous les deux ans afin de constater le respect des engagements prévus à l'article 3.2. Cette visite est à l'initiative de la COMMUNE.

En cas de manquement à ces obligations, la COMMUNE adresse, dans les plus brefs délais et au plus tard dans les quinze jours suivant la visite, ses observations éventuelles au PRENEUR. Celui-ci dispose du même temps pour faire connaître la suite qu'il entend donner à ces observations.

En dehors de cette visite, la COMMUNE devra prendre contact avec l'association pour toute visite de contrôle.

3.5 Constitution d'hypothèques

3.5.1 Agrément des hypothèques consenties par le Preneur

En application du code rural et de la pêche maritime, le droit réel conféré au PRENEUR, de même que les ouvrages dont il sera propriétaire sur le terrain pris à bail, sont susceptibles d'hypothèques, mais exclusivement d'hypothèque(s) conventionnelle(s), et uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le PRENEUR en vue de financer l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué.

En conséquence, tout contrat par lequel le PRENEUR consentira une hypothèque sur les ouvrages et droits immobiliers objet des présentes devra, à peine de nullité, être approuvé par la commune. Le PRENEUR s'engage donc à informer la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de 3 mois de tout projet de constitution de sûreté conventionnelle ainsi qu'à requérir son intervention à tout contrat d'hypothèque sur les biens objets des présentes aux fins de l'approuver.

3.5.2 Conséquences de la défaillance du Preneur dans le remboursement de ses emprunts

Conformément au code rural et de la pêche maritime, seuls les créanciers hypothécaires du PRENEUR, préalablement agréés par la COMMUNE dans les conditions ci-dessus, pourront exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les ouvrages et droits immobiliers objets du présent bail.

Eu égard aux motivations particulières de la collectivité lors de la conclusion des présentes, il est expressément convenu qu'en cas de défaillance du PRENEUR dans le remboursement de ses emprunts, la Commune aura la faculté, à son choix :

- soit de se substituer au PRENEUR de la charge de ses emprunts en résiliant ou en modifiant le bail et, le cas échéant, les conventions non détachables ;
 - soit d'autoriser la cession du présent bail à une personne agréée par lui qui sera subrogée
-

au PRENEUR dans les droits et obligations résultant du bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour l'exécution du service public.

3.6 Destination

La « Grange Lucassite », objet des présentes, est exclusivement destinée à un usage culturel.

Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et par écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

Le PRENEUR devra user des lieux loués en bon administrateur, y exercer l'activité ci-dessus précisée à l'exclusion de toute autre et respecter les obligations administratives ou autres, réglementant le cas échéant l'exercice de cette activité, de façon à ce que le BAILLEUR ne puisse en aucune manière être inquiété ni recherché à ce sujet.

Il se conformera à toutes les prescriptions, notamment pour cause d'hygiène ou de salubrité, et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre LE BAILLEUR, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

3.7 Contributions

Le PRENEUR acquittera de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le BAILLEUR, sans répétition contre lui, tous les impôts, contributions sans aucune exception, y compris l'impôt foncier, auxquels les biens loués et les constructions qui pourront être édifiées seront assujettis, qu'ils soient à la charge du propriétaire ou du locataire, de la propriété ou de la jouissance et au profit de qui que ce soit.

3.8 Assurances

Le PRENEUR est tenu de contracter les assurances nécessaires pour couvrir l'ensemble de ses responsabilités au titre des ouvrages, de leur aménagement et de leur exploitation dans les conditions.

Les assurances seront contractées auprès de compagnies notoirement solvables. L'entreprise justifiera de ces assurances et du règlement exact des primes à toute demande du BAILLEUR.

3.9 Loyer

3.9.1 Montant du loyer

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant une redevance, à savoir :

- de 1€/an (somme symbolique).

Le PRENEUR s'oblige à payer ce « loyer emphytéotique » au BAILLEUR à son domicile, ou en tout autre endroit qu'il plairait au BAILLEUR.

3.9.2 Modalités de versement

Le PRENEUR s'oblige expressément à payer la totalité des loyers dès la signature du bail, soit 18 €.

3.9.3 Conditions de révision

La présente redevance ne pourra faire l'objet d'aucune révision.

3.10 Résiliation

Le présent bail emphytéotique pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement du loyer ou inexécution d'une des conditions essentielles du bail, si bon semble au BAILLEUR, trois mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécution demeurés infructueux.

Dans le cas de pour un motif autre que l'inexécution des obligations, le titulaire est indemnisé du préjudice direct et certain résultant de la résiliation.

Toutefois, dans le cas où le PRENEUR aurait conféré des sûretés hypothécaires à des tiers, dans les conditions autorisées ci-dessus, aucune résiliation du présent bail, tant unilatérale qu'amiable ou judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du BAILLEUR, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé aux créanciers hypothécaires du PRENEUR.

Si, passé ce délai de trois mois, le PRENEUR n'a pas satisfait à l'intégralité des obligations résultant des présentes envers la Commune, la résiliation pourra intervenir sans autre formalité.

Article 4 – Formalités, fiscalités

4.1 Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR et le PRENEUR font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

4.2 Attribution de juridiction

La présente convention constituant un contrat administratif par détermination de la loi n° 88-13 du 5 janvier 1988, susvisée, tous les litiges auxquels elle pourrait donner lieu sont de la compétence du Tribunal Paritaire des Baux ruraux d'Auxerre.

Fait et passé à Villeneuve-sur-Yonne, le

Cyril BOULLEAUX

Maire de Villeneuve-sur-Yonne

Pierre GLAIZAL

Vice-président de l'association
Les Amis du Vieux Villeneuve
