

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Entre **LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE BAUGE**

Et

MAISON CULTURELLE DE L'ESPERANTO

CHATEAU DE GRESILLON

Commune déléguée de Pontigné

49150 BAUGÉ EN ANJOU

L'AN DEUX MIL

Le

A

Et le

**A LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE BAUGE (Maine-et-Loire) dans les locaux de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE BAUGE pour Monsieur ...
Président de la Communauté de Communes du Canton de Baugé**

ONT COMPARU

Monsieur Le Président de la MAISON CULTURELLE DE L'ESPERANTO
demeurant CHATEAU DE GRESILLON
Commune déléguée de pontigné
49150 BAUGÉ EN ANJOU

Ici présents.

Figurant ci-après la dénomination : « **LE BAILLEUR** », sans que cette appellation mise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs bailleurs, y compris les époux.

D'UNE PART

La Communauté de Communes du Canton de BAUGE située dans le département de MAINE-ET-LOIRE, identifiée au SIREN sous le numéro 244 900 742.

Figurant ci-après sous la dénomination : « **LE PRENEUR** » sans cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs preneurs, y compris des époux.

D'AUTRE PART

LESQUELS, se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code Rural qu'ils viennent de conclure entre eux.

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE BAUGE, représenté par son Président, Monsieur PHILIPPE CHALOPIN, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes par délibération du Bureau ou du Conseil Communautaire en date du 15mai 2014 N°2014/038.

Exposé :

La communauté de communes entend favoriser le développement de l'activité touristique sur son territoire.

En ce sens la communauté de communes a souhaité créer une piste cyclable empruntant l'ancien tracé de la VOIE FERRE La FLECHE – CLEFS – SAINT MARTIN – PONTIGNE BAUGE ET BAUGE CUON.

Un premier tronçon a été aménagé reliant la commune de LA FLECHE A LA COMMUNE DELEGUEE DE SAINT MARTIN D'ARCE.

Devant le succès rencontré, la communauté de communes a décidé de poursuivre l'aménagement sur les tronçons suivants des communes déléguées de Baugé en Anjou :

- SAINT MARTIN – PONTIGNE - BAUGE
- BAUGE CUON.

A cet effet elle a fait l'acquisition des parcelles situées entre BAUGE ET CUON.

Pour le tronçon SAINT MARTIN PONTIGNE BAUGE, il apparaît que les propriétaires n'entendent pas vendre leurs parcelles, sans être pour autant opposés à la réalisation de travaux d'aménagement pour permettre le développement de la voie verte.

Les parties ont donc convenu de conclure un bail emphytéotique dans les conditions suivantes.

Le **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code Rural à la Communauté de Communes du Canton de Baugé sus nommée qualifiée et domiciliée à :

PRENEUR qui accepte, le bien dont la désignation suit.

DESIGNATION

A Commune déléguée de Commune déléguée de Pontigné
49150 Baugé en Anjou, (MAINE-ET-LOIRE)
telle que la parcelle est définie au plan ci-annexé aux présentes visé par les parties,

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
245 WA	15	Le Château de Grésillon	15 ha 55 a 43 ca	Terre Agrément

Division cadastrale à effectuer

Il est précisé que la parcelle ci-dessus cadastrées section 245 WA n° 15. est d'une contenance totale de 15 ha 55 a 43 ca de laquelle sera distraite la surface donnée à bail et ce au moyen d'un document d'arpentage **qui sera établi aux frais du PRENEUR** par le Cabinet FERJOUX, géomètre-expert à Baugé en Anjou et qui sera visé dans l'acte de dépôt de pièces

La surface donnée à bail sera d'une largeur de 6 à 10 m et reprendra l'ancien tracé de la voie ferrée.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

-

CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Le **preneur** devra supporter avec tous droits et obligations qui en découlent et notamment
- Le maintien des services de passage et d'usage (à compléter)
 - La présence en l'état des ouvrages d'art mentionnés dans le tableau ci-dessous :

KILOMETRES	TYPE D'OUVRAGE

XX
XX

CONSISTANCE – REGLEMENTATION

CONSISTANCE

Les biens sont mis à disposition 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 du PRENEUR. Le PRENEUR supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

L'immeuble dont est distraite les parcelles présentement donnée à bail appartient à Monsieur Le Président de la **MAISON CULTURELLE DE L'ESPERANTO** pour l'avoir acquis (à compléter).....
Aux termes d'un acte reçu par Maître, notaire soussigné les et (dates).

ETAT DES LIEUX

LE PRENEUR 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 aux frais du PRENEUR 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.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée **de 20 ans années entières** et consécutives prenant effet le 1^{er} Janvier pour finir à pareille époque de l'année, soit le 31 décembre

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

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

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

LE PRENEUR jouira des immeubles loués à l'exemple d'un bon père de famille sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Il est autorisé par le BAILLEUR à réaliser des travaux d'aménagement permettant la circulation à PIED ou à VELO.

Un descriptif des travaux est annexé aux présentes.

Il est bien convenu que tous les travaux resteront à la charge exclusive du PRENEUR sans que le bailleur ne soit à aucun moment inquiété.

2°) Empiètement – Usurpations

LE PRENEUR 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.

3°) Destination des lieux

LE PRENEUR ne pourra en aucune façon changer la destination des lieux loués qui est à usage de pistes CYCLABLE ou PIETONNE à destination de la clientèle de LOISIR

exclusivement sans que le PRENEUR ne puisse en tirer un quelconque profit mercantile, c'est-à-dire en faire une exploitation permanente et lucrative.

Il s'engage à respecter le Code Forestier tant pour son exploitation que pour son entretien. LE BAILLEUR interdit l'usage des parcelles objet du présent bail par tout véhicule à propulsion mécanique, sauf pour l'entretien nécessaire effectué par les services de la Communauté de Communes ou ses mandataires, le respect de cette interdiction se fera par les pouvoirs de police.

4°) Affichage sur les murs et bâtiments et sur l'assiette du terrain

Ce droit est expressément réservé au **PRENEUR**.

5°) Réparations locatives ou de menu entretien

LE PRENEUR devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives des clôtures existantes ;

Il devra notamment assurer l'entretien des haies, des fossés longeant la voie verte, ainsi que l'entretien régulier de la piste cyclable.

6°) Grosses réparations – Reconstruction – travaux divers

Le PRENEUR effectuera à ses frais la remise en état des OUVRAGES D'ART situé sur la VOIE VERTE à ses frais exclusifs. Il assurera dans les mêmes conditions l'entretien des dits ouvrages.

De même il prendra en charge, les renforcements nécessaires de la voie cyclable.

Le preneur assurera à ses frais exclusivement la mise en place d'une signalétique adaptée à destination des usagers de la voie cyclable de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété.

7°) Assurances

a) Obligations pour LE PRENEUR.

LE PRENEUR devra pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante ;

- Son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant situé sur les parcelles
 - Le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
 - Ses salariés contre les risques d'accident du travail ;
- Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout **au BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

8) Changement du fonds – Constructions – Améliorations

LE PRENEUR ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

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

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.

12°) Servitudes

Le PRENEUR peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et les grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail à charge d'avertir **le BAILLEUR**.

14°) Fin du bail – Obligation du PRENEUR

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, **le PRENEUR** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail qui deviendront propriété du BAILLEUR.

15°) Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail, les parties déclarent vouloir s'en référer aux usages locaux et le PRENEUR s'engageant à agir en bon père de famille.

OBLIGATIONS ET DROIT DU BAILLEUR

1) Obligation de délivrance et garantie d'éviction.

Le bailleur s'engage à laisser le preneur utiliser librement les parcelles et biens objets des présentes sous réserve du respect de la destination du bien.

Le bailleur garantira le preneur contre tous risques d'éviction provenant d'un tiers qui viendrait notamment revendiquer des droits sur la parcelle ou le bien objet des présentes. Le bailleur garantit le preneur des troubles de droit ou de fait pouvant émaner de tiers, notamment au titre d'une action en revendication du fonds ou des éléments le composant.

Le bailleur certifie que la parcelle ne fait l'objet d'aucun bail rural et qu'elle n'est exploitée que par lui-même.

2) Droit de passage à tous exercices.

Il est bien convenu que le BAILLEUR pourra continuer à utiliser la parcelle objet des présentes pour accéder aux autres parcelles dont il est propriétaire.

Ce droit d'usage est un droit de passage tous exercices.

Dans le cadre de l'exercice de ce droit de passage, le BAILLEUR s'engage à faire en sorte de ne pas dégrader les aménagements réalisés par le preneur.

CESSION – HYPOTHEQUE – APPORT EN SOCIETE

1°) Cession du bail – Hypothèque

Le bail ne confère en aucun cas au **PRENEUR** un droit réel susceptible d'hypothèque; ce droit ne peut non plus être sous-loué, ni cédé ni saisi.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté à titre gratuit et ce pour tenir compte des travaux importants que le PRENEUR va devoir réaliser sur la voie objet du présent bail.

IMPOTS ET TAXES

LE PRENEUR devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

RESILIATION DU BAIL

a) **A la demande du PRENEUR :**

LE PRENEUR pourra demander la résiliation du bail quand bon lui semblera à tout moment à condition de prévenir le **BAILLEUR** par acte extra - judiciaire au domicile ci-après élu.

b) **A la demande du BAILLEUR**

De son côté, **LE BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail en cas d'agissements **du PRENEUR** de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- en cas d'inexécution des conditions du présent bail.

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au bureau des hypothèques de XXXXXXXX.

(La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant cumulé des redevances, soit sur la somme de euros).

(Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à Euros).

ELECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'étude du Notaire soussigné.

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs à tous les clerks de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, l'effet d'exécuter le présent acte :

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail sera à la charge **du PRENEUR**, qui s'oblige à leur paiement.

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

BAILLEUR M.Le Président de La Maison Culturelle de L'Espéranto	
---	--

PRENEUR M.CHALOPIN Philippe Président de la Communauté de Communes du Canton de Baugé Maire de Baugé en Anjou Conseiller général de Maine et Loire	
---	--