



**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
COMMUNE D'ILLE SUR TET  
SEANCE DU 10 SEPTEMBRE 2020**

**Date de convocation :**  
03/09/2020

L'an deux mille vingt et le dix septembre à dix-huit heure trente, les membres du Conseil Municipal de la Commune d'Ille sur Tet se sont réunis dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. William BURGHOFFER, Maire.

En exercice : 29

Présents : 28

Votants : 29

Étaient présents : Mmes Mrs, Françoise CRISTOFOL, Claude AYMERICH, Caroline PAGÈS, Jérôme PARRILLA, Naïma METLAINE, Alain MARGALET, Raphaël LOPEZ, **adjoints**, Mmes Mrs, Annabelle ALESSANDRIA, Alain DOMENECH, Armande IGLESIAS, Denis OLIVE, Maryse NOGUÈS, Xavier BERAGUAS, Damien OTON, Caroline MERLE, Claudie SERRE, Jean-Louis LIGAT, Evelyne FUENTES, Thierry COMES, Mélissa OBBIH, Jade SAVOYE, Yassine SEBAHOU, Jean-Philippe LECOINNET, Danielle POUDADE, Georges LLOBET, Vanessa DENAYRE, Daniel RENOULLEAU, Nicole HERRISSON, **conseillers municipaux**, et formant la majorité des membres en exercice.

A donné pouvoir : Jean-Philippe LECOINNET (pouvoir à Vanessa DENAYRE)

Mlle Jade SAVOYE a été désignée comme secrétaire de séance.

**DELIBERATION N° 2020/66 : BAIL EMPHYTEOTIQUE MAISON DU COMTE.**

Monsieur le Maire rappelle aux membres de l'Assemblée que la commune est propriétaire d'un immeuble, appelé « Maison du Comte » et situé rue du jeu de Paume, parcelles cadastrées BI 56 et BI 57 d'une contenance de 491 m<sup>2</sup> (à l'exclusion du jardin).

Cette maison a été acquise par une précédente municipalité. Depuis lors, la maison a été mise à disposition de plusieurs associations communales mais cette affectation a cessé depuis 2018, au vu de l'état de la bâtisse et des risques d'effondrement (avis d'expertise).

Par délibération en date du 25 juin 2020, l'immeuble a été déclassé.

Au vu de l'état, sa réhabilitation semble essentielle, une partie de la maison étant classée au titre des Monuments historiques (MH). La commune ne porte pas de projet sur cette immeuble et le coût de la réhabilitation serait trop conséquente pour le budget de la commune. Le Maire propose donc de mettre sur un bien un bail emphytéotique, ce qui permettrait de garder la propriété de la bâtisse, tout en permettant sa réhabilitation et la mise en place d'un projet économique pour la commune. Le porteur de projet, Julien Selva, propose de réhabiliter la maison. Son projet se développe sur trois volets :

1. Valorisation Patrimoniale : restauration de l'édifice dans le respect des « règles de l'art » et de la législation relative à la protection du patrimoine inscrit MH.

Rendu ou conservation des volumes des pièces, en valorisant les éléments architecturaux remarquables (voûtes du porche, stucs et plâtres des trumeaux, éléments de décor en plâtre etc...). Rendu ou conservation des fenêtres dans les dimensions d'origine, en particulier celles qui ont conservé les encadrements en Harpe en marbre, partiels ou intégraux (coté « Boucherie ») ou en granit (fenêtres sur cour et jardin).

2. Levier Touristique : Création (côté resto/tréteaux/temps danse) de chambres d'hôtes afin d'augmenter la capacité d'accueil des lits sur la commune et ainsi augmenter les durées de séjour touristique sur la commune. A terme, l'utilisation intégrale de l'espace peut développer 15 couchages.

Des partenariats avec l'office du tourisme et établissements touristiques de la Communauté de Communes Roussillon Conflent sont à envisager.

3. Levier Culturel : Création (coté Boucherie) d'un outil à vocation culturelle. Les salles pourront être utilisées de manière polyvalente. « L'espace » pourra être utilisé, par exemple, de lieu d'exposition, de salle de conférence, de salle de réception, ou tout autre événement culturel. Attention, le lieu ne sera pas destiné à accueillir du grand public dans un premier temps, les conditions d'accueil de public n'étant pas réunies, en particulier sur le 1er et 2nd étage. Néanmoins, l'espace étant modulable, ne serait-ce que sur le rez-de-chaussée, il peut être utilisé pour de « petites » manifestations, et ce, rapidement.

Ces éléments caractérisent 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, et justifient le recours au bail emphytéotique administratif comme cadre contractuel pour la mise à disposition de l'immeuble « Maison du Comte ».

Le Maire fait la lecture du bail emphytéotique administratif. Il demande à l'assemblée de se positionner.

***Entendu le rapport,***  
**Le Conseil municipal,**  
***Après en avoir délibéré,***  
**Par 23 voix POUR 0 voix CONTRE 6 ABSTENTION**

***Vu l'article L1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales***  
***Vu l'article L1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales***  
***Vu le projet de bail emphytéotique administratif***

**APPROUVE** la mise en place d'un bail emphytéotique administratif avec Monsieur Julien Selva, comme outil contractuel de mise à disposition de l'immeuble communal dénommé « Maison du Comte », situé rue du jeu de Paume, parcelles cadastrées BI 56 et BI 57, à l'exclusion du jardin.

**APPROUVE** le projet de bail emphytéotique administratif ci-annexé qui sera conclu entre la commune et Monsieur Julien SELVA (ou toute société qu'il aura créée).

**AUTORISE** le 1<sup>er</sup> adjoint à signer le bail emphytéotique administratif, qui sera signé en la forme administrative.

**DONNE** pouvoir au Maire pour signer tous documents à ce sujet.

**INDIQUE** que cette délibération peut être contestée dans les deux mois à compter de sa dernière mesure de publicité par la loi devant le Tribunal administratif de Montpellier.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS  
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME  
Fait à Ille sur Tet, le 10 septembre 2020

 **Le Maire,**  
  
**William BURGHOFFER**

**BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

***ENTRE :***

**La COMMUNE D'ILLE SUR TET**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Pyrénées Orientales, dont l'adresse est à ILLE S/TET (66130), 107 bis avenue Pasteur, identifiée au SIREN sous le numéro 216 600 882 00015.

représentée à l'acte par Monsieur Claude AYMERICH, 1<sup>er</sup> adjoint étant spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du Conseil Municipal d'ILLE S/TET (66130), du 10 septembre 2020, portant le numéro 2020/067, visée par la préfecture des Pyrénées-Orientales le ..... et dont une copie demeurera annexée aux présentes après mention.

Sous la dénomination **LE BAILLEUR**.

***D'UNE PART ;***

***ET :***

Julien SELVA, est représenté à l'acte par lui-même, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes  
Adresse :

Figurant ci-après sous la dénomination **L'EMPHYTEOTE**.

***D'AUTRE PART.***

**EXPOSE PREALABLE**

Le BAILLEUR est propriétaire d'un immeuble, appelé « Maison du Comte » et situé rue du jeu de Paume, parcelles cadastrées BI 56 et BI 57 d'une contenance de 491 m<sup>2</sup>.

Cette maison a été acquise par une précédente municipalité. Depuis lors, la maison été mise à disposition de plusieurs associations communales mais cette affectation a cessé depuis 2018, au vue de l'état de la bâtisse et des risques d'effondrement (avis d'expertise).

Par délibération en date du 25 juin 2020, le conseil municipal a approuvé son déclassement de sorte qu'elle a intégré le domaine privé communal.

Cet immeuble est en très mauvais état, sa réhabilitation semble essentielle, une partie de la maison étant classée au titre des Monuments historiques (MH).

Toutefois, la commune ne porte pas de projet particulier sur cette immeuble et le coût de la réhabilitation serait trop conséquente pour le budget de la commune.

Elle a été contactée par un porteur d'un projet, Monsieur Julien Selva, qui propose de réhabilité la maison en vue d'y créer des chambres d'hôtes mais également des espaces de manière polyvalente (lieu d'exposition, salle de conférence, salle de réception etc....).

Précisément, ce projet se développe sur trois volets :

*1. Valorisation Patrimoniale : restauration de l'édifice dans le respect des « règles de l'art » et de la législation relative à la protection du patrimoine inscrit Monuments Historiques.*

*Rendu ou conservation des volumes des pièces, en valorisant les éléments architecturaux remarquables (voûtes du porche, stucs et plâtres des trumeaux, éléments de décor en plâtre etc...). Rendu ou conservation des fenêtres dans les dimensions d'origine, en particulier celles qui ont conservé les encadrements en Harpe en marbre, partiels ou intégraux (coté « Boucherie ») ou en granit (fenêtres sur cour et jardin).*

*2. Levier Touristique : Création de chambres d'hôtes, dans la continuité de la partie « maison d'habitation », afin d'augmenter la capacité d'accueil des lits sur la commune et ainsi augmenter les durées de séjour touristique sur la commune. A terme, l'utilisation intégrale de l'espace peut développer 15 couchages.*

*Des partenariats avec l'office du tourisme et établissements touristiques de la Communauté de Communes Roussillon Conflent sont à envisager.*

*3. Levier Culturel : Création d'un outil à vocation culturelle. Les salles pourront être utilisées de manière polyvalente. « L'espace » pourra être utilisé, par exemple, de lieu d'exposition, de salle de conférence, de salle de réception, ou tout autre événement culturel*

Ce projet s'inscrit dans un schéma de valorisation du patrimoine illois et pourra être un vecteur touristique et culturel important pour la commune.

Ces éléments caractérisent 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, et justifient le recours au bail emphytéotique administratif comme cadre contractuel pour la mise à disposition de l'immeuble « Maison du Comte ».

Ce bail est soumis aux dispositions des articles L1311-2 et 3 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Au terme du bail, le BAILLEUR reprendra l'immeuble réhabilité par L'EMPHYTEOTE.

### **Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :**

La COMMUNE D'ILLE SUR TET, BAILLEUR, donne à bail emphytéotique administratif, conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, à Julien SELVA,EMPHYTEOTE, qui accepte, le bien dont la désignation suit.

#### **DESIGNATION**

A ILLE SUR TET (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66130

Un immeuble bâti, parcelles cadastrées BI 56 et BI 57d'une contenance de 491 m2 (à l'exclusion du jardin et du petit local qui donne sur le jardin pour du stockage de matériel).

Tel que le bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Un extrait de plan cadastral du bien est annexé.

Il n'a pas été fait, mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour (à compléter éventuellement selon résultat de l'état hypothécaire).

## **DELIBERATION**

Le représentant du BAILLEUR est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour, le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée du Conseil Municipal en date du 10 septembre 2020, visée par la préfecture des Pyrénées-Orientales le ..... , dont une ampliation est demeurée annexée.

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.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus visé s'est écoulé sans que le BAILLEUR ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

## **CONSISTANCE - REGLEMENTATION - OBJET**

### 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

La convention obéit aux articles L 1311-2 à 4-1 du Code général des collectivités territoriales, renvoyant au des articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, même si ces articles ne sont pas reproduits dans le cadre du présent bail ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

### 3°) Objet

Conformément à la loi, la conclusion du présent bail répond à la réalisation d'une mission d'intérêt général relevant de la compétence de la commune.

Cette mission consiste à réhabiliter un immeuble faisant partie du patrimoine communal (domaine privé) en très mauvais état en vue notamment d'y créer des chambres d'hôtes (et ainsi renforcer l'offre d'hébergement touristique de la commune) et un espace polyvalent pouvant être utilisé, en lieu d'exposition, de salle de conférence, de salle de réception, ou tout autre événement culturel.

Le délai de réalisation de la mission ci-dessus est de 5 ans.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Pour la parcelle BI 56 :

Le bien objet des présentes appartient à la commune d'Ille Sur Tet, acheté devant le notaire Guy Roger, selon acte du 16 novembre 1992, enregistré aux hypothèques le 20 novembre 1992 (volume 92 P n° 8002). Prix de vente 700 000 F.

**ORIGINE ANTERIEURE**

Antérieurement, ce bien appartenait aux conjoints VERGES, vendeurs susnommés, dans les proportions suivantes, à concurrence de 2/12<sup>ème</sup> à chacun de Mme BREUER née VERGES Noëlle, Mme RENAULT née VERGES Christiane, et Mr VERGES Emmanuel, et à concurrence de 3/12<sup>ème</sup> pour Mme VERGES Michelle et Mr VERGES Paul,

Pour l'avoir recueilli dans ces proportions dans la succession de Mme SERRADELL Mathilde en son vivant, demeurant à Ille Sur Tet, rue du Jeu de Paume, veuve de Mr VERGES Paul, né à Ille Sur Tet le 10 octobre 1895, et décédé à Ille Sur Tet le 20 mars 1991.

Ainsi que ces qualités héréditaires sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Me Guy ROGER, Notaire à ILLE SUR TET, le 31 mai 1991,

Et dans un acte d'attestation après décès dressé par ledit notaire le 31 mai 1991, publié au 2<sup>o</sup> Bureau des Hypothèques de Perpignan le 26 juillet 1991 volume 1991p, n° 5327. En cet acte, le bien objet des présentes était évalué à la somme de : 1 300 000 Francs.

Pour la parcelle BI 57 :

Le bien objet des présentes appartient à la commune d'Ille Sur Tet, acheté devant le notaire Guy Roger, selon acte du 23 septembre 2003, enregistré aux hypothèques le 29 septembre 2003 (volume 2003 P n° 8482). Prix de vente 35 063,27 €.

**ORIGINE ANTERIEURE**

Antérieurement, ce bien appartenait aux conjoints PELLAT, vendeurs susnommés, dans les proportions sus indiquées, pour l'avoir recueilli dans la succession de leur époux et père, Monsieur Jean-Yves Georges Félix PELLAT, en son vivant époux de Mme Odile Geneviève LEFEBVRE, demeurant à VERSAILLES, décédé à LE PORT MARLY (78) le 12 mars 2002, laissant pour recueillir sa succession.

a) son épouse survivante, Mme Odile Geneviève LEFEBVRE, avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple, et usufruitière légale du quart des biens composant la succession, en vertu de l'article 767 du code Civil ;

b) et, pour seuls héritiers de droit, sous réserve des droits en usufruit du conjoint, ses 4 enfants issus de son union avec Mme LEFEBVRE : MM. Ludovic, Christophe, Aude et Gersande PELLAT, tous vendeurs aux présentes susnommés,

Ainsi que ces qualités héréditaires sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Me Olivier MACRON, Notaire à VERSAILLES, le 16 Avril 2002,

Et dans un acte d'attestation après décès dressé par ledit notaire le 23 septembre 2003, volume 2003p, n° 8482. En cet acte, le bien objet des présentes était évalué à la somme de : 35.063,00 Euros.

**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.

**DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de QUATRE VINGT DIX NEUF ANS (99) années entières et consécutives prenant effet le 1<sup>ER</sup> décembre 2020 pour finir le 30 novembre 2119.

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.

## CONDITIONS DE JOUISSANCE

### 1°) Jouissance

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

### 2°) 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.

### 3°) Destination des lieux

L'EMPHYTEOTE devra consacrer les lieux loués à la mission d'intérêt général relatée au 3°) Objet qui précède.

A ce titre, il dispose de la qualité pour déposer les demandes d'autorisation administrative et notamment d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre de cette mission.

### 4°) Affichage sur les murs et bâtiments

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

### 5°) Réparations locatives ou de menu entretien

L'EMPHYTEOTE devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer.

### 6°) Grosses réparations - Reconstruction.

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.

### 7°) Mise aux normes des bâtiments

Dans le cadre de la réhabilitation du bâtiment, l'EMPHYTEOTE s'engage à respecter les différentes, normes qui s'imposent en vue de la destination de celui-ci et à solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires (notamment au titre des monuments historiques).

### 8°) Assurance.

L'EMPHYTEOTE devra pendant le cours du bail assurer pour une somme suffisante son mobilier, son matériel et plus généralement tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds, 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.

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.

Il devra en outre souscrire dès le premier jour de prise d'effet du présent bail une assurance spécifique liée à la mission d'intérêt général qui lui est confiée et en justifier le même jour au BAILLEUR.

Le tout à défaut de résiliation des présentes.

### 9°) Ramonage



L'EMPHYTEOTE fera ramoner les cheminées s'il en existe lorsque ce sera nécessaire et au moins une fois l'an, et il devra en justifier au BAILLEUR.

#### 10°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation

Il est convenu que l'EMPHYTEOTE ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

#### 11°) 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, sous réserve de l'autorisation préalable et écrite du BAILLEUR, toutes constructions et toutes améliorations en rapport direct avec la mission d'intérêt général.

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°) Droit d'accession

L'EMPHYTEOTE profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

#### 13°) Servitudes

L'EMPHYTEOTE peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le 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 de L'EMPHYTEOTE - Sort des constructions

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'EMPHYTEOTE 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.

A la fin du bail, la collectivité BAILLEUR devient de plein droit propriétaire des constructions édifiées par l'EMPHYTEOTE, et ce sans aucune indemnité.

## **CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE**

#### 1°) Cession du bail - Hypothèque.

Le bail confère à l'EMPHYTEOTE un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

Toutefois, ce droit réel :

- n'est pas librement cessible, la cession devant être soumise, à peine de nullité, à l'agrément préalable de la collectivité BAILLEUR et le cessionnaire doit être substitué dans les droits et obligations de l'EMPHYTEOTE mais également dans les conventions conclues pour la réalisation de l'opération d'intérêt général (article L1311-3 2° du Code Général des Collectivités Territoriales) ;
- n'est pas librement hypothécable, l'hypothèque ne pouvant être constituée que pour financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages destinés à la réalisation de la mission d'intérêt général et situés sur le bien loué, et avec l'approbation préalable de la collectivité-BAILLEUR, à peine de nullité (article L1311-3 3° du Code Général des Collectivités Territoriales).

#### 2°) Apport à une société.

L'apport à une société est interdit.

## **REDEVANCE**

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à 1000 € / an.  
L'EMPHYTEOTE s'oblige à la payer au BAILLEUR ou à son fondé de pouvoir le 20 janvier de chaque année, le premier paiement devant être effectué le 20 janvier 2021.  
Le paiement des redevances s'effectuera au domicile du BAILLEUR par chèque ou virement bancaire.

### **ABSENCE DE REVISION DE LA REDEVANCE**

La redevance ci-dessus fixée ne donnera pas lieu à révision.

### **IMPOTS ET TAXES**

L'EMPHYTEOTE devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité. Il devra notamment s'acquitter de la taxe foncière qui sera établie à son nom en application de l'article 1400 du Code Général des Impôts

### **PRIVILEGE**

Le BAILLEUR dispense L'EMPHYTEOTE de tout privilège sur les objets garnissant le fonds pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

### **ABSENCE DE CONTRIBUTION AUTONOME ANNUELLE**

La contribution sur les revenus locatifs due par les bailleurs n'est pas exigible en l'espèce.

### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.  
A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet et annexé aux présentes.

### **ETAT DES RISQUES**

L'état des risques en date du (*à établir 3 mois avant la signature*) et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

### **CONTROLE DU BAILLEUR**

Le BAILLEUR en vertu des règles générales applicables à l'ensemble des contrats administratifs dispose d'un pouvoir de contrôle.

### **RESILIATION DU BAIL**

a) A la demande de l'EMPHYTEOTE

L'EMPHYTEOTE pourra demander la résiliation du bail en cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant la réalisation de la mission confiée à l'EMPHYTEOTE.

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

b) A la demande du BAILLEUR

Le BAILLEUR peut demander la résiliation du bail, sans indemnité au profit de l'emphytéote :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural et de la pêche maritime,
- en cas d'agissements de l'EMPHYTEOTE de nature à compromettre l'accomplissement de la mission qui lui a été confiée,
- en cas d'inexécution d'une des autres conditions du présent bail et notamment le non-respect de l'objet du bail et du délai imparti de 5 ans.

Une mise en demeure devra être préalablement adressée à l'emphytéote en vue du respect de ses obligations contractuelles sous 1 mois. A défaut pour l'emphytéote d'en respect les termes, il pourra être mis fin au bail par le BAILLEUR de plein droit, par délibération du conseil municipal, sans saisine préalable du juge du contrat.

c) A la demande de l'une ou l'autre des parties.

Le BAILLEUR ou l'EMPHYTEOTE pourra demander la résiliation du présent bail en cas de disparition justifiée de l'intérêt général ayant prélué à sa conclusion.

### **PUBLICITE FONCIERE**

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN.

La taxe de publicité foncière sera perçue au droit fixe de 125 euros de l'article 680 du Code général des impôts.

La contribution de sécurité immobilière s'élèvera à la somme fixe de 15 € (articles 881C 15 ° et 1048 ter 4° du Code Général des Impôts).

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

### **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

### **FRAIS**

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

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **LITIGE-COMPETENCE JURIDICTIONNELLE**

Les litiges relatifs au présent bail relèvent de la compétence exclusive des juridictions administratives

## ANNEXES

Les annexes, font partie intégrante du bail. Sont annexées au présent bail :

- La délibération du conseil municipal du 10 septembre 2020
- Le plan de prévention des risques
- L'état naturel des risques

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

Pour la commune  
Le 1er adjoint, dûment habilité

Claude AYMERICH

Pour l'emphytéote.

Julien SELVA