

PROJET

BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX

LE

A

MaîtreNotaire titulaire d'un office notarial dont le siège est àa reçu le présent acte authentique à la requête de :

La Commune de SIX FOURS LES PLAGES représentée par Jean Sébastien VIALATTE son Maire en exercice, habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Conseil Municipal N° en date dureçue à la Préfecture du Var, dont une copie est annexée aux présentes

Ci-après dénommé « LE BAILLEUR »

ET

La Société.....représentée par Monsieur / Madame.....

Ci-après dénommé « LE PRENEUR »

EXPOSÉ PRÉALABLE

L'article L 1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales permet aux collectivités territoriales de conclure un bail emphytéotique administratif en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la collectivité.

La commune de SIX FOURS LES PLAGES sensible au développement économique et touristique de son territoire mais également à la valorisation de son domaine, souhaite mettre à disposition le bien désigné ci-après pour la réalisation d'un restaurant gastronomique-brasserie-bar à huîtres.

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

BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

Le bailleur donne à bail emphytéotique administratif au preneur qui accepte le bien désigné ci-après.

Le présent bail sera régi par les dispositions des articles L 1311-2 à L 1311-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 1 – DESIGNATION

Le bien immobilier objet du bail emphytéotique administratif, propriété de la Commune de SIX FOURS LES PLAGES, est situé sur le territoire de la Commune de SIX FOURS LES PLAGES sur la parcelle référencée au cadastre sous la section CB N° 120 d'une superficie de 516 m² à destination de parking , et une parcelle issue de la division de la parcelle section CB N° 121 soit 3797 m² environ comportant un bâtiment à destination de restaurant gastronomique-brasserie-bar à huîtres d'une surface totale de 879 m².

- ✓ Au rez-de-chaussée une brasserie et un bar à huîtres.
- ✓ Au premier étage un restaurant gastronomique.

Les parcelles sont classées dans le PLU de la Commune de SIX FOURS LES PLAGES en zone UDI.

Le preneur déclare avoir dès avant les présentes, vu et visité le bien loué.

ARTICLE 2 – ORIGINE DE PROPRIETE

Les parcelles données à bail appartiennent à la Commune de SIX FOURS LES PLAGES et relèvent de son domaine privé et public.

Les parcelles ont été acquises suivant acte en date du 09 janvier 2003 publié le 07 février 2003 à la conservation des hypothèques de Toulon 1er bureau pour la parcelle cadastrée section CB N° 121, et suivant acte du 16 décembre 2021 pour la parcelle section CB N°120 en l'OFFICE NOTASIX à SIX FOURS LES PLAGES.

ARTICLE 3 -ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit.

A cet égard les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement dans le mois suivant l'entrée en jouissance, sur convocation de la partie la plus diligente par lettre recommandée avec accusé de réception à la partie absente. Cette dernière disposera alors d'un mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et sera réputé établi contradictoirement.

Le preneur devra restituer à sa sortie les biens donnés à bail en bon état conformément à l'état des lieux qui aura été dressé sauf les modifications et/ou améliorations régulièrement réalisées conformément aux dispositions du présent bail.

ARTICLE 4 – OBJET

Dans le cadre du présent bail emphytéotique administratif le bailleur donne à bail au preneur qui l'accepte, le bien désigné à l'article 1er ci-avant, afin de concevoir, financer et exploiter un restaurant gastronomique-brasserie-bar à huîtres, dans le respect des réglementations en vigueur.

ARTICLE 5 – DURÉE

Le présent bail emphytéotique administratif est conclu pour une durée de 25 ANS à compter de sa date de signature par les parties.

Il pourra éventuellement être prorogé par avenant. En aucun cas la durée du présent bail ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

ARTICLE 6 – REDEVANCE

Le présent bail emphytéotique administratif est consenti et accepté moyennant une redevance mensuelle composée comme suit :

- ✓ 1ère année : 5 000 euros par mois.
- ✓ 2ème, 3ème et 4ème année : 8 000 euros par mois
- ✓ Pour chaque année restant : 10 000 euros par mois.

Les modalités de paiement sont les suivantes : A réception d'un titre de recette.

La redevance sera révisable à compter de la cinquième année, chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE.

Pour le calcul de la révision il est précisé que le dernier indice connu du coût de la construction, publié par l'INSEE à ce jour, est celui du.....dont la valeur est arrêtée à

Le nouveau montant de la redevance sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

ARTICLE 7 – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

● Destination

Le preneur jouira des biens donnés à bail en personne raisonnable, conformément à leur destination. Il s'interdit d'apporter au bien aucun changement qui en diminuerait la valeur.

Il veillera en bon père de famille à la garde et à la conservation des biens mis à disposition. Il s'opposera à tout empiètement et usurpation et, le cas échéant, en prévendra immédiatement le bailleur afin qu'il puisse engager toutes actions appropriées susceptibles de mettre un terme aux désordres constatés.

- **Entretien**

Le preneur aura à sa charge l'entretien du bien mis à disposition, et devra le garder en bon état.

Il fera à ses frais et sous sa responsabilité toutes les réparations de toute nature y compris les grosses réparations ainsi que le remplacement de tout élément de construction et de son aménagement qui deviendront nécessaires à la préservation du bien au cours de la mise à disposition.

Le bailleur aura droit de faire visiter la propriété et les constructions une fois par an pour s'assurer de l'exécution de tous les travaux d'entretien, de réparations petites ou grosses.

- **Sous location**

Le preneur peut dans le cadre de ce bail donner en sous location une partie des biens. Toutefois, la durée de cette sous location ne peut excéder la durée du présent bail. Le sous locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité à la fin de la durée de sa sous location.

- **Hypothèques**

Le droit réel conféré au preneur ainsi que les ouvrages dont il est le propriétaire ne sont susceptibles d'hypothèque que pour la garantie des emprunts contractés pour le financement des aménagements nécessaires à l'exploitation.

Ces emprunts sont 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.

A peine de nullité le contrat constituant l'hypothèque est approuvé par le bailleur.

- **Assurances**

Le preneur souscrit toutes les polices d'assurance d'usage et de maintenir assurées les constructions contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques. Il devra également contracter l'assurance contre les risques civils.

Le preneur s'engage à assurer que les entreprises participant à la construction d'ouvrage ont souscrit les assurances nécessaires pour les couvrir des conséquences des dommages et responsabilité pouvant résulter de construction d'ouvrage.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique ou à sa remise en état.

Il est responsable à l'égard des tiers de tous dommages causés par l'exécution des travaux qu'il réalise sous sa maîtrise d'ouvrage.

L'assurance responsabilité civile doit couvrir tous les dommages pouvant résulter de l'occupation des locaux au cours de la période durant laquelle ils sont mis à disposition. Cette assurance doit couvrir l'occupant contre les risques locatifs et notamment le risque d'explosion, d'incendie et de dégât des eaux.

Le preneur tient à disposition du bailleur ces polices d'assurance ainsi que la justification du paiement des primes d'assurance. Le bailleur se réserve la possibilité de juger les éventuelles garanties suffisantes et d'en exiger de nouvelles.

Les activités du preneur sont placées sous sa responsabilité exclusive. Il s'engage à souscrire tout contrat d'assurance couvrant ses activités. Dans toutes les hypothèses, le bailleur ne saurait voir sa responsabilité engagée par les activités du preneur.

- **Impôts et taxes**

Le preneur acquittera à compter de son entrée en jouissance les impôts, charges, taxes et contributions de toute nature auxquels les immeubles loués sont et pourront être assujettis, notamment la taxe foncière.

- **Cession**

Conformément aux dispositions de l'article L 1311-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, le preneur ne peut, sous peine de déchéance, céder le présent bail qu'avec l'agrément exprès et préalable du bailleur. Le cessionnaire est alors entièrement subrogé au preneur dans les droits et obligations résultant du présent bail emphytéotique administratif et s'engage à reprendre intégralement à l'égard du bailleur l'exécution de toutes les obligations découlant du bail.

Les droits résultant du présent bail ne peuvent toutefois faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables s'y opposent.

ARTICLE 8 – CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

- **Aménagement à réaliser**

La commune de SIX FOURS LES PLAGES a fixé les orientations générales suivantes pour la construction à réaliser :

Il s'agit d'un restaurant gastronomique- brasserie-bar à huîtres.

Le restaurant devra en outre nécessairement s'incorporer dans le corpus identitaire du site notamment au niveau des matériaux choisis. Le projet doit en effet être conçu de manière à être aussi parfaitement que possible intégré dans le respect du caractère des lieux avoisinants.

Le preneur a présenté un projet annexé aux présentes. Il s'engage à respecter intégralement sa proposition.

Il est interdit au preneur, sans accord exprès écrit du bailleur, de procéder à des travaux de quelque nature que ce soit sur l'immeuble, à l'exception des travaux de construction prévus au moment de la signature du contrat.

- **Procédures administratives**

Le preneur fait son affaire exclusive de la demande et de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires notamment au titre de la réglementation sur l'urbanisme et de la législation relative à la sécurité et à l'accessibilité.

- **Maîtrise d'ouvrage**

Le preneur est maître d'ouvrage pour la réalisation des travaux objet du présent bail. Ces travaux sont donc réalisés sous sa responsabilité, à charge pour lui de se faire assister du ou des maîtres d'oeuvre, entrepreneurs, fournisseurs et prestataires de son choix.

A titre d'information et aux fins d'exercer son obligation de contrôle, le bailleur veille à la bonne exécution des travaux. Il est par ailleurs invité par le preneur à assister aux réunions de chantier et aux opérations préalables à la réception. Il ne peut toutefois en résulter aucune responsabilité à la charge du bailleur.

- **Financement des travaux**

Le preneur exécute à ses frais l'ensemble des travaux nécessaires au projet.
Il assure le financement des travaux sans aucune garantie consentie par le bailleur sur ses fonds propres.

● **Contrôle des travaux**

Le bailleur contrôle à tout moment et par tous moyens à sa convenance, directement ou par l'intermédiaire d'un représentant désigné par lui, la conformité des ouvrages par rapport aux engagements contractuels du preneur et la bonne exécution des travaux afin de s'assurer du respect par le preneur des exigences auxquelles il s'est engagé au titre du présent bail.

● **Délai de mise en service**

Sur la base d'un plan prévisionnel de réalisation des travaux, assorti d'un échéancier, communiqué au bailleur, le preneur s'engage à ce que l'ouvrage soit mis en service dans un délai de
En cas de difficulté exceptionnelle, imprévisible et extérieure aux parties, présentant à ce titre les caractéristiques de la force majeure dont il appartient au preneur de rapporter la preuve, une prorogation des délais d'exécution pourra être demandée au bailleur.

Faute pour le preneur de respecter ce délai de mise en service, il sera redevable d'une pénalité d'un montant deeuros par jour de retard.

● **Mise en conformité des installations**

Les travaux de mise en conformité des installations avec les dispositions législatives ou réglementaires à caractère technique et / ou administratif, qui seraient publiées postérieurement à la date de la signature du présent bail, sont financés et réalisés par le preneur.

● **Investissement**

Le preneur s'engage à réaliser un investissement minimal de 1 574 000 euros HT de travaux sur le site, et ce dès la première année.

A cette fin il fait parvenir au bailleur un détail des investissements réalisés.

A défaut pour le preneur de satisfaire à cette condition, il sera redevable d'une pénalité équivalente à la différence entre le seuil minimum d'investissement non atteint et les investissements effectivement réalisés.

● **Résiliation**

Résiliation par le preneur :

Le preneur aura la possibilité de résilier par anticipation à tout moment le présent contrat avec préavis notifié au moins six mois à l'avance au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Résiliation par le bailleur :

Le bailleur aura la possibilité de mettre fin à la mise à disposition du bien , à titre de sanction résolutoire, à tout moment et sans indemnité si le bien est utilisé dans des conditions contraires aux dispositions prévues par le présent contrat ou ses annexes, dès lors que dans le mois suivant la réception de la mise en demeure envoyée par le bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, le preneur n'aura pas pris les mesures appropriées pour y remédier.

Le bail sera résilié de plein droit, avec un préavis de huit jours et sans indemnité en cas de faillite, de liquidation judiciaire ou d'insolvabilité notaire du preneur.

Le bailleur bénéficie enfin d'une faculté de résiliation du présent contrat pour un motif d'intérêt général. La résiliation est précédée d'un préavis, dûment motivé et notifié au preneur par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai raisonnable avant la prise d'effet de la résiliation.

Le preneur a droit à l'indemnisation intégrale du préjudice subi, notamment en ce qui concerne la part non encore amortie de la construction, sauf succession dans les contrats de prêt du bailleur ou d'un tiers.

Résiliation d'un commun accord :

Le présent contrat pourra en outre être dénoncé d'un commun accord entre les parties.

Cette dénonciation sera exécutoire au terme d'un préavis de trois mois.

Droit de préférence du preneur, dans la mesure où le bailleur déciderait, le bail à construction étant arrivé à son terme de donner à bail l'immeuble, il s'engage à conférer au preneur la préférence.

● **Expiration du bail et remise des biens**

A l'expiration du présent bail, qu'il prenne fin par la survenance de son terme normal ou de manière anticipée, le preneur est tenu de remettre au bailleur en état normal d'entretien le bien immobilier y compris les améliorations réalisées. Cette remise est faite gratuitement, sans aucune indemnité.

ARTICLE 9 – PIÈCES CONTRACTUELLES

Les documents annexés au présent bail emphytéotique administratif ont la même valeur juridique.

ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile aux adresses suivantes :

- Le bailleur : HOTEL DE VILLE - BP 97 – 83 183 SIX FOURS CEDEX
- Le preneur :

ARTICLE 11 – REGLEMENT DES DIFFERENDS ET LITIGES

Les contestations qui s'élèveraient entre le bailleur et le preneur relatives à l'interprétation ou à l'exécution du bail seront soumises au Tribunal Administratif de TOULON VAR, saisi à l'initiative de la partie la plus diligente.

DONT ACTE :

Rédigé sur 7 pages

fait et passé aux lieux et dates sus-indiqués.

Pour la commune de SIX FOURS LES PLAGES	Pour la Société..... Madame/Monsieur.....
--	--

--	--