

L'AN DEUX MILLE QUINZE  
LE ONZE MARS  
A POLIGNAC, en Mairie,

A été RECU le présent acte contenant BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF à la requête des personnes ci-après identifiées.

**ONT COMPARU**

La Commune de POLIGNAC, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Haute Loire, ayant son siège social à la place de l'église de POLIGNAC (43000), identifiée au SIREN [REDACTED]

Figurant ci-après sous la dénomination « **BAILLEUR** ».

**D'UNE PART**

Le **CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS D'Auvergne (CEN AUVERGNE)**, Association déclarée au SIREN sous le numéro 344 896 998, dont le siège est à RIOM (63200), Rue Léon Versepuy Le Moulin de la Croûte.

Association à but non lucratif régie par la Loi du 01 Janvier 1901 et le Décret du 01 Août, déclarée à la Sous-Préfecture de RIOM, le 24 mai 2011, rendue publique par insertion au Journal Officiel daté du 18 juin 2011.

Figurant ci-après sous la dénomination « **EMPHYTEOTE** ».

**D'AUTRE PART**

**PRESENCE – REPRESENTATION**

- La Commune de POLIGNAC, autorisée par délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2014 dont un extrait visé par la Préfecture du PUY-EN-VELAY le 23 décembre 2014 demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention, représentée à l'acte par [REDACTED] Adjoint au Maire, spécialement habilité par arrêté municipal en date du 7 avril 2014, annexé aux présentes

- Le **CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS D'AUVERGNE (CEN AUVERGNE)**, est représenté par Madame Eliane AUBERGER agissant en qualité de Présidente du CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS D'AUVERGNE ; spécialement habilitée à l'effet des présentes, aux termes d'une Délibération du Conseil d'Administration en date du 19 avril 2013 ; un extrait en date du 19 avril 2013, certifié conforme à l'original, est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

**LESQUELS** se présentent devant Mr Le Maire soussigné pour constater par acte administratif la convention de bail emphytéotique conformément à l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales qu'ils viennent de conclure entre eux.

### **OBJECTIF DU BAIL ET GESTION DU SITE**

Le site correspond à une grotte naturelle dite « grotte de la Denise » qui accueille en hiver des chauves-souris protégées, selon l'article L.411-1 du Code de l'Environnement et selon le nouvel arrêté de préservation du 23 avril 2007. Parmi les espèces d'intérêt communautaire (rares à l'échelle européenne et inscrites à l'annexe II de la Directive Européenne Habitats Faune Flore) vivant au moins une partie de l'année dans la grotte de la Denise, on peut nommer la Barbastelle, le Grand murin, le Murin à oreilles échancrées, le Murin de Beschtein, ainsi que le Grand et le Petit rhinolophe. La protection et la conservation de ces espèces sur le site est tributaire de la mise en sécurité, du calme et de l'absence de toute activité dérangeante pour les chauves-souris aux abords de la grotte.

La **Commune de POLIGNAC, BAILLEUR** aux présentes susnommé, par délibération de son conseil municipal en date du 18 décembre 2014, reconnaissant l'enjeu de préservation des chauves-souris et de leurs habitats, a décidé la mise en place d'un bail emphytéotique de 50 ans avec le **CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS D'AUVERGNE, PRENEUR** aux présentes susnommé, pour garantir la pérennité d'une gestion adaptée du site de la grotte de la Denise (BO715) dans le cadre de cette préservation.

Le présent **BAIL** permettra au **CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS D'AUVERGNE, PRENEUR** aux présentes susnommé de bénéficier d'une maîtrise foncière du site, lui garantissant de pouvoir maintenir sur le long terme ses actions de gestion et de suivi du site et des populations de chauves-souris.

### **BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

En conséquence, la **Commune de POLIGNAC, BAILLEUR**, donne à bail emphytéotique administratif, conformément à l'article L1311-2 du Code général des collectivités territoriales, au **CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS D'AUVERGNE, EMPHYTEOTE**, pour lequel accepte Mme AUBERGER, es-qualité, l'immeuble dont la désignation suit.

### DESIGNATION

#### **A POLIGNAC (HAUTE-LOIRE) 43000 lieudit La Denise**

Une parcelle de terrain.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	715	La Denise	2653 m <sup>2</sup>

Totale surface : 2653 m<sup>2</sup>

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.

### SERVITUDES

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

### ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble objet des présentes appartient au **BAILLEUR** par suite des faits et actes suivants :

Acquisition de la parcelle BO 715 par Acte Administratif en date du 31 janvier 2014 publié le 17/02/2014, volume 2014P N° 1431

### SITUATION LOCATIVE

Le **BAILLEUR** déclare que les immeubles, objet des présentes, sont libres de tout engagement location, location ou occupation, sous quelques forme que ce soit.

### DELIBERATION ET AVIS DES DOMAINES

Le représentant du **BAILLEUR** est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée en date du 18 décembre 2014 visée par la Préfecture du PUY-EN-VELAY le 23 décembre 2014, dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

La dite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte rendu de la séance effectuée dans la huitaine ainsi que l'article L2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation tant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L2131-6 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 sus-nommé 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 garanti de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle u 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 fond loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

#### 2°) Réglementation

La présente convention obéit aux règles des articles L451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

#### 3°) Objet

Conformément à la loi, la conclusion du présent bail répond à une mission d'intérêt général et de protection de l'environnement conférée par la collectivité **BAILLEUR** aux présentes, ainsi qu'il est dit ci-dessus au paragraphe « **OBJECTIF DU BAIL ET GESTION DU SITE** ». La préservation de ces populations de chauves-souris protégées et de leurs habitats est au centre de l'objet du présent bail.

### DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **CINQUANTE** années entières et consécutives prenant effet le 1<sup>er</sup> avril 2015 pour finir le 31 mars 2064.

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 GENERALES

Le présent bail est fait avec les charges et sous les conditions suivantes que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter, savoir :

1°) Le **CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS D'AUVERGNE** s'engage à supporter les charges de toute nature auxquelles l'immeuble pris à bail emphytéotique administratif sera assujetti, à l'exception des impôts fonciers qui resteront à la charge de la **Commune de POLIGNAC**.

Les frais de réhabilitation et d'entretien courant des terrains naturels seront à la charge du **PRENEUR**.

Par la suite, les coûts usuels d'entretien des terrains naturels seront à la charge du **PRENEUR**, dans la mesure des crédits disponibles et dans le cadre des budgets annuels définis par le Conseil d'Administration du **CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS D'AUVERGNE**, étant toutefois précisé que la **Commune de POLIGNAC** pourra, si elle le souhaite, également fournir une participation pour ces opérations sous quelque forme que ce soit.

Le **PRENEUR** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever l'immeuble loué et profitera en retour de celles actives s'il en existe, à ses risques et périls, sans recours contre le **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** laissera et abandonnera au **BAILLEUR** ou à ses représentants, toutes les constructions et augmentations qui existeront lors de la cessation du présent bail, pour quelque cause qu'il arrive, sans aucune espèce d'indemnité.

S'il existe des constructions ou si le **PRENEUR** en édifie, il les assurera et maintiendra assurées contre l'incendie pendant tout le cours du présent bail.

Il effectuera le suivi scientifique des chauves-souris de la grotte.

En outre, il assurera les diverses activités qu'il pourrait être amené à organiser sur les immeubles loués.

2°) Le **PRENEUR** pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer en totalité ou en partie les biens présentement loués, à la condition expresse que le cessionnaire ou le sous-locataire reprenne la totalité des engagements souscrits par le **PRENEUR** aux termes du présent acte. En outre, le **PRENEUR** restera solidaire avec le cessionnaire ou sous-locataire pour l'exécution de tous les engagements résultants des présentes. Dans tous les cas, le **PRENEUR** devra en informer la **Commune de POLIGNAC**.

3°) Les impôts fonciers relatifs à la parcelle concernée par le bail restent à la charge de la **Commune de POLIGNAC**.

4°) L'immeuble loué est donné à bail au **PRENEUR** dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, et qu'il déclare bien connaître, sans garantie :

- Pour la nature du sol et du sous-sol,
- Pour la désignation ou la contenance sus-indiquée.

D'autre part, la **Commune de POLIGNAC, BAILLEUR** aux présentes susnommé, s'engage à :

1°) Laisser le **CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS D'AUVERGNE** gérer la cavité dans le cadre des modalités décrites précédemment.

2°) N'effectuer aucune visite du 15 octobre au 15 avril de chaque année dans un souci de respect des animaux présents.

## REDEVANCE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle **d'UN EURO SYMBOLIQUE**. La somme totale sera versée à la signature du bail, soit 50.00 € (cinquante euros)

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

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.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L125-5 et R125-26 du Code de l'environnement.

Une synthèse des risques naturels et technologiques dans le secteur de Polignac fait apparaître que la parcelle XXXX, objet de la présente :

- N'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels
- N'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers
- N'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques
- Est située dans une commune de sismicité faible (Zone 2 au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

## ABSENCE DE SINISTRE DONNANT LIEU A INDEMNITE

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

## 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 soustraire à ses obligations en délaissant le fond.

### b) A la demande du BAILLEUR

Le BAILLEUR peut demander la résiliation du bail :

- 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

c) A la demande de l'une ou de 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.

**SITUATION HYPOTHECAIRE**

L'immeuble n'est grevé d'aucune inscription hypothécaire.

**PUBLICITE FONCIERE**

Les présentes seront publiées par Mr le Maire soussigné, au service de la publicité compétente.

**DECLARATIONS FISCALES**

Le présent bail est soumis à la Taxe de Publicité Foncière en vertu des articles 689 et 742 du Code Général des Impôts sur le montant cumulé des loyers : 50 € x 0.715 %

(Minimum perception) = 25 €

Contribution Sécurité Immobilière = 15 €

**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 transmise au **BAILLEUR**.

**FRAIS**

Tous les frais de présentes sont à la charge du **CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS D'Auvergne**, notamment les frais d'actes notariés et d'enregistrement.

**DONT ACTE sur 8 pages**

Le soussigné [REDACTED], Maire certifie exactement collationnés et conformes à la minute, les exemplaires de la présente expédition sur 6 pages dont 4 pages contenant la parties normalisée.

Il certifie également que l'identité complète des parties dénommées, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a régulièrement été justifiée aux vues des pièces d'identité.

Fait et passé au lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte.

L'EMPHYTHEOTE ou PRENEUR  
Le Conservatoire d'Espaces Naturels AUVERGNE  
Mme Eliane AUGERGER



LE BAILLEUR  
[REDACTED]  
Maire-Adjoint



[REDACTED]  
Maire de POLIGNAC

