

Dossier : [REDACTED] / CENRA
Numéro du dossier : 20150611
Nature : Bail emphytéotique
Références : VBH/EJ
Numéro de compte :

L'AN DEUX MIL SEIZE

Le

Maître [REDACTED], notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle [REDACTED] titulaire d'un office notarial dont le siège est à [REDACTED] [REDACTED]

A reçu le présent acte authentique, à la requête de :

BAILLEUR

La **commune de SAMOGNAT**, département de Ain, SAMOGNAT (Ain)
, identifiée sous le numéro SIREN [REDACTED].

Dénommé(es) LE BAILLEUR.

EMPHYTEOTE:

L'association dénommée **CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS RHONE-ALPES** ayant son siège social à VOURLES (Rhône) La Maison Forte - 2, rue des Vallières, identifiée sous le numéro SIREN 398 534 222 RCS LYON;

ladite association formée sous le régime de la loi du 1er juillet 1901, aux termes de ses statuts en date du 22 avril 1987, pour une durée illimitée, statuts mis à jour aux termes d'un Conseil d'Administration en date du 09 mai 2012, déclarée à la Préfecture du RHONE (69), le 22 juillet 1994, déclaration modificative en date du 22 juin 2012 et publiée au Journal Officiel le 25 août 2001.

Dénommé(es) L'EMPHYTEOTE.

PRESENCE – REPRESENTATION

La commune de SAMOGNAT est ici représentée par [REDACTED] son maire en exercice, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2014 transmise à la sous-préfecture le 18 décembre 2014 demeurée annexée aux présentes. (Annexe 1)

Le représentant de la commune déclare que la délibération n'a fait l'objet d'aucun recours administratif.

L'association dénommée CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS RHONE-ALPES est ici représentée par Monsieur Nicolas GREFF, Responsable de l'Antenne de l'Ain du Conservatoire d'espaces naturels Rhône Alpes, en vertu de la délégation de pouvoirs à lui consentie aux termes d'une délibération en date du 9 septembre 2015 demeurée annexée aux présentes. (Annexe 2)

Cette délégation de pouvoirs lui a été consentie par Monsieur Jean-Yves CHETAILLE, Président du Conservatoire d'Espaces Naturels Rhône Alpes.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

OBJET DU BAIL

Le présent bail a pour objectif de permettre à la commune de mandater le Conservatoire d'espaces naturels Rhône Alpes pour la préservation et la mise en valeur du milieu naturel (peut être complété en fonction des enjeux) ci-après désigné dans un but d'intérêt général.

LE BAILLEUR donne à bail emphytéotique, au PRENEUR qui accepte, les biens ci-après désignés. Le présent bail sera régi par les dispositions des articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime.

DESIGNATION

Sur la commune de SAMOGNAT (Ain)

Les parcelles ou parties de parcelles faisant l'objet du présent bail emphytéotique sont portées au cadastre comme suit et représentent une surface totale de 26ha48a96ca:

Section	Numéro	Lieu-dit	Surface totale (ha)	Surface concernée (ha)
D	162	Trez Devin	03a49ca	03a49ca
D	478	Sur la Belloire	10ha18a13ca	05ha85a30ca
D	484	Sur la Belloire	01ha73a15ca	01ha73a15ca
D	514	Sur la Belloire	16ha45a24ca	03ha07a90ca
D	584	Derrière Leschaux	06ha29a08ca	04ha25a90ca
D	591	Sous les Fourches	52a22ca	52a22ca
D	1139	Sur la Belloire	16ha59a38ca	11ha01a00ca

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans garantie de contenance, toute différence excédât-elle un vingtième de la surface devant faire la perte ou le profit du PRENEUR. Ce dernier déclare avoir, dès avant les présentes, vu et visité les biens loués.

Telles que matérialisées en ROSE sur les plans demeurés annexés aux présentes. (Annexe 3)

SITUATION LOCATIVE

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble objet des présentes est libre de tout engagement, location ou occupation sous quelque forme que ce soit.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les parcelles cadastrées D n°162-478-484-514-584

Appartiennent à la commune pour les avoir acquises antérieurement à 1956.

Les parcelles cadastrées D n°591 et 1139

Appartiennent à la commune par suite d'un acte reçu par Maître BRUN les 9 et 12 décembre 1983 publié au service de la publicité foncière de NANTUA le 9 janvier 1984 volume 5509 numéro 18.

DUREE

Le présent bail emphytéotique est conclu pour une durée de TRENTE ANS (30 ans) à compter du pour se terminer le . Il ne confère aucun droit à renouvellement et ne pourra pas se prolonger par tacite reconduction.

REDEVANCE

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle, appelée « canon emphytéotique », d'un montant total de

en toute lettre eUROS (en chiffre €).

Base 1€/ha/an

MODALITES DE PAIEMENT

Le paiement s'effectuera en un seul versement avant le 31 janvier de l'année n+1.

Toute somme non réglée par le PRENEUR à sa date d'exigibilité portera, après commandement de payer demeuré infructueux et jusqu'à complet paiement, intérêt au taux légal augmenté de deux points, sans toutefois que cela puisse nuire, pour quelque cause que ce soit, à l'application éventuelle de la clause de résiliation ci-après stipulée.

CHARGES ET CONDITIONS

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, savoir :

Destination - Jouissance

Le PRENEUR jouira des biens donnés à bail raisonnablement, conformément à leur destination. Il s'interdit d'apporter au fonds aucun changement qui en diminuerait la valeur.

Le PRENEUR prendra les biens loués dans leur état actuel sans pouvoir, à aucune époque ni sous aucun prétexte, exiger du BAILLEUR aucune espèce de réparation (la non garantie).

Le présent bail est destiné à permettre une mise en valeur biologique de la parcelle, selon les orientations du plan de gestion (annexe).

Le PRENEUR s'engage par conséquent à effectuer tous les travaux nécessaires à cette mise en valeur en suivant le plan de gestion dans la limite des financements qu'il aura pu obtenir.

Le BAILLEUR s'engage à ne pas intervenir sur la parcelle sauf avis contraire du PRENEUR.

Entretien - Travaux

Le PRENEUR effectuera les travaux nécessaires à la mise en valeur biologique de l'immeuble objet du présent bail, selon les orientations prescrites par un plan de gestion élaboré par le CEN et l'ensemble des acteurs locaux et des financeurs.

Le plan de gestion pluriannuel ainsi que les travaux y afférents seront soumis pour avis au comité de pilotage dont le BAILLEUR fera obligatoirement parti. Avant la construction ou la pose d'éventuels aménagements, le PRENEUR s'entendra avec le BAILLEUR sur la possibilité, en cas de force majeure, de repartir avec lesdits aménagements. Sinon 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, sans pouvoir les détruire, ni réclamer une indemnité.

Servitudes

Le PRENEUR supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever les biens loués et profitera de celles actives, s'il y en a, le tout sans garantie du BAILLEUR.

Le PRENEUR pourra consentir ou grever les biens donnés à bail emphytéotique de servitudes passives à condition :

- d'en avertir au moins un mois à l'avance le BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception ;
- qu'elles ne nuisent pas à la destination agricole des biens grevés ;
- qu'elles n'entraînent aucune perte de valeur du fonds ;
- et que leurs durées n'excèdent pas la durée restant à courir de l'emphytéose.

Assurances

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.

En outre, il assurera les diverses activités qu'il pourrait être amené à organiser sur l'immeuble loué.

Impôts et taxes - Charges

Les contributions foncières et autres charges de toute nature auxquelles l'immeuble pris à bail emphytéotique sera assujéti, resteront à la charge de la commune qui s'y engage.

Les frais et coût usuels d'aménagement et d'entretien sont à la charge du PRENEUR, étant toutefois précisé que le BAILLEUR pourra, s'il le souhaite également, fournir une participation pour ces opérations sous quelque forme que ce soit.

Cession - Sous-location

Le PRENEUR aura la faculté de céder le bail, mais il devra rester le garant solidaire de son exécution.

Le PRENEUR définira en concertation avec le comité de pilotage, les droits d'usage tels que les activités de chasse, pêche ou autres activités de loisirs qui peuvent s'appliquer sur la parcelle conformément aux objectifs du plan de gestion et aux droits du bail emphytéotique.

Risques naturels, miniers et technologiques

Le PRENEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

- La commune sur laquelle est situé le bien objet des présentes n'est pas concernée par un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques.
- Le bien se situe en zone de sismicité 3 (modérée) en conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.
- Le bien n'a jamais connu de sinistre résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

Un état des risques naturels, miniers ou technologiques visé par l'article L.125-5-I du Code de l'environnement est demeuré annexé aux présentes. (*Annexe 4*)

URBANISME

Est demeurée annexée une note de renseignements d'urbanisme en date du 20 janvier 2016. (*Annexe 5*)

Les parties aux présentes reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné lecture de ces renseignements d'urbanisme et déclarent vouloir en faire leur affaire personnelle.

MSA

Il résulte d'une attestation en date du 21 janvier 2016 demeurée annexée que les biens objets des présentes ne font pas l'objet d'une déclaration de mise en valeur. (*Annexe 6*)

PACTE DE PRÉFÉRENCE

Le BAILLEUR confère au PRENEUR, un droit de préemption en cas d'aliénation du fond sus désigné, objet du présent bail. Ce droit n'est soumis à aucune formalité particulière, mais le BAILLEUR devra aviser le PRENEUR de son intention d'aliéner par lettre recommandée avec accusé de réception, suffisamment à temps pour que ce dernier puisse prendre ses dispositions et faire connaître ses intentions.

Le PRENEUR disposera de trois mois, à compter du jour où il aura été avisé, pour faire part de son intention au BAILLEUR. Le défaut de réponse dans ce délai équivaut à un refus d'acquiescer, de manière à ne pas empêcher le BAILLEUR de réaliser sa vente.

NON-GARANTIE

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.

DETTES- HYPOTHEQUES

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble objet des présentes est libre de toute charge ou hypothèque.

RESILIATION

En cas de manquement par le PRENEUR à l'une quelconque des obligations mises à sa charge par les présentes, de détériorations graves commises sur les biens loués ou encore à défaut de paiement pendant deux années consécutives des échéances du « canon emphytéotique », le BAILLEUR pourra faire constater par justice, si bon lui semble, la résiliation du présent bail, après une simple sommation restée sans effet.

HYPOTHEQUES

Si, lors de la publication foncière du présent bail, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble loué, le BAILLEUR s'engage à rapporter à ses frais, dans les trois mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite, mainlevées partielles de ces inscriptions afin qu'elles ne grèvent plus à l'avenir le droit d'emphytéose concédé. Il produira les certificats de radiation dans ce sens.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution de leurs engagements et déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au Service de la publicité foncière compétent, par les soins du notaire soussigné dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au Service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il serait éventuellement utile d'établir pour assurer la publicité foncière du présent acte, sont consentis à tout collaborateur du notaire soussigné.

FRAIS

Le PRENEUR acquittera tous les frais liés à la réalisation et à la signature de ce présent bail (frais de délivrance d'une copie exécutoire du présent acte, frais d'état des lieux, etc.)

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret N°2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilière.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du Correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

CONCILIATION MEDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra préalablement à toute instance judiciaire soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le Président de la Chambre des Notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le Président de la Chambre des Notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette clause ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité des parties aux présentes lui a été régulièrement justifiée.

ANNEXES

Les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention signée par le notaire.

DONT ACTE sur HUIT pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) :
- Blanc(s) barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :
- Renvoi(s) :