

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Entre les soussignées :

La commune de **XXX** (Ain), dont le Maire en exercice est **XXX**, demeurant à **XXX**, spécialement habilitée à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du **XXX** dont une copie visée par la préfecture de l'Ain est demeurée ci-annexée,
Ci-après désigné « Le bailleur ».

D'une part

Et

Le Conservatoire d'espaces naturels Rhône-Alpes, association à but non lucratif, dont le siège social est à VOURLES (Rhône) – La Maison Forte – 2 rue des Vallières, représenté par Monsieur Jean-Yves CHETAILLE, agissant tant en vertu des statuts que par décision du **(date)**, ci-après désigné « le preneur »

D'autre part

Vu les articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural

Il est convenu ce qui suit :

Article I : Objet du bail

Le bailleur donne à bail emphytéotique, au preneur qui l'accepte, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural, les biens désigné dans l'article suivant.

Article II : Désignation du bien

Les parties de parcelles faisant l'objet du présent bail emphytéotique sont portées au cadastre comme suit et représentent une surface totale de **XXX** ha.

COMMUNE	SECTION	NUMÉRO	LIEU-DIT	SUPERFICIE (en hectares)	SUPERFICIE CONCERNEE (en hectares)
XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

Carte des parcelles et/ou parties de parcelles concernées

Article III : Origine de la propriété

XXX

Article IV : Redevance

Le présent bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de **XXX**, que le preneur s'oblige à payer au bailleur, d'avance, en son domicile ou d'autre lieu qui lui plaira d'indiquer.

La redevance est payable par annuités ou en une fois à la signature du bail.

Il est convenu qu'à défaut de paiement de deux années consécutives, de la redevance, le présent bail pourra être résilié.

Article V : Charges et conditions

Le présent bail est fait avec les charges et sous les conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter.

1. Conditions générales

- Le preneur prendra les biens loués dans leur état actuel sans pouvoir, à aucune époque ni sous aucun prétexte, exiger du bailleur aucune espèces de réparation (la non garantie).
- Le preneur souffrira des servitudes passives qui sont grevées au bien mais profitera de celles actives.
- Au terme du bail il laissera au propriétaire toutes les améliorations qu'il aura pu faire, sans pouvoir les détruire, ni réclamer une indemnité.
- Le preneur aura la faculté de céder le bail, mais il devra rester le garant solidaire de son exécution.
- Il assurera le bien contre les incendies.
- Il acquittera toutes les contributions, taxes, charges financières du bien loué.
- Il paiera le frais du présent acte.

2. Conditions particulières

- 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 tout les travaux nécessaires à cette mise en valeur en suivant le plan de gestion.
- Les frais de ces travaux sont à la charge du preneur.
- Il devra souscrire un contrat d'assurance responsabilité civile.
- Le bailleur s'engage à ne pas intervenir sur la parcelle.

Article VI : Déclaration

Le bailleur déclare que l'immeuble, objet du bail, est libre de toute charge et de toute inscription d'hypothèque. Mais aussi que l'immeuble ne provient pas d'une exploitation agricole ayant fait l'objet d'un partage.

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

Article VII : Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **XXX** années, qui commenceront à courir le **XXX**, pour se terminer le **XXX**.

Le bail emphytéotique est établi pour une durée de 18 à 99 ans.

Article VIII : Résiliation

La résiliation du présent bail devra se faire sur demande motivée de l'une des parties adressée six mois avant l'échéance du présent bail.

Le présent bail pourra être résilié en cas de non-respect des engagements de chacune des parties.

Article IX : Clause résolutoire

A défaut de paiement des loyers ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit si bon semble au BAILLEUR sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations extérieures.

L'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exécuter toute action qu'il jugerait utile.

Article X : 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.

Article XI : Election du domicile

Pour l'élection des présentes et toute cause que besoin sera il est fait élection de domicile au siège respectif ou en la demeure respective des parties

Article XII : Frais

Tous les frais des présentes sont à la charge du Conservatoire, notamment les frais d'actes notariés et d'enregistrement.

Article XIII : Publicité foncière

Les présentes seront publiées par les soins du Notaire soussigné au Bureau des hypothèques compétent. Pour les besoins de la publicité foncière, les parties évaluent le présent bail à la somme de **XXX**.

Article XIV : Exécution forcée

Monsieur XXX, ès qualités, soumet le preneur, XXX, à l'exécution forcée immédiate conformément aux dispositions du nouveau code de procédure civile.

Dont acte en XXX pages, et en XXX exemplaires.

Le XXX, à XXX.