

L'AN DEUX MIL VINGT TROIS
LE

Agissant en application de l'article L.1311-13 du Code général des collectivités territoriales, Monsieur le Maire de la Commune de LE CENDRE a reçu le présent acte authentique, contenant BAIL EMPHYTEOTIQUE, à la requête des personnes ci-après identifiées.

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

en la forme administrative

La commune de Le Cendre, représentée par Mr. Jean-Paul PRESLE, Adjoint à l'Urbanisme et aux Finances en exercice ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du XX XX 2023, reçue par l'autorité en charge du contrôle de légalité le XX XX 2023, et domicilié à l'effet des présentes à la mairie située 7, rue de la Mairie,

dénommée dans le présent acte sous le vocable "BAILLEUR"

D'UNE PART

Ceinture Verte Clermont Auvergne, société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé 11 allée Pierre de Fermat 63170 Aubière, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Clermont Ferrand (SIRET : 919 629 915 00019), représentée par monsieur Jérémy Alves, Directeur, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

dénommée dans le présent acte sous le vocable "PRENEUR"

D'AUTRE PART



VU ET ANNEXE
A LA DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 24 MAI 2023 n° 230524003

Le Maire,
LE MAIRE

Hervé PRONONCE

IL A PRÉALABLEMENT ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- A. La commune de Le Cendre souhaite encourager la création d'un maillage d'exploitations agricoles familiales en capacité d'approvisionner en circuits courts la métropole avec des produits locaux issus de l'agriculture biologique ou sous signe officiel de qualité.
- B. Clermont Auvergne Métropole à laquelle appartient le **BAILLEUR**, des entrepreneurs individuels et des organismes agricoles de développement et de formation sont engagés ont créé un outil territorial novateur avec pour objectif d'installer une centaine de maraîchers sur le territoire d'ici à 10 ans. Cet outil a pris la forme d'une Société Coopérative d'Intérêt Collectif ("**SCIC**"), dénommée Ceinture Verte Clermont Auvergne, constituée le 13 juillet 2022 (le **PRENEUR**).
- C. L'objet du **PRENEUR** est d'être un opérateur d'une filière agricole labellisée, bio et locale. Cet objet est réalisé à travers les activités suivantes ("**ACTIVITÉ**") :
- l'acquisition et la gestion de biens immeubles ;
 - la location de foncier et de bâti agricole ;
 - la location d'habitation ;
 - l'assistance technique aux agriculteurs ;
 - la fourniture et la mise à disposition de matériel de production ;
 - la fourniture de semences et semis ;
 - l'ingénierie de subventions ;
 - la fourniture de systèmes d'information de planification et de distribution agricole ;
 - la sélection de produits alimentaires et leur distribution en gros, demi-gros et au détail ;
- D. Il est prévu que le **PRENEUR** puisse ainsi mettre à la disposition de maraîchers des moyens de production et leur apporter un accompagnement, étant précisé que les maraîchers conserveront leur statut d'indépendant.
- E. Dans ce contexte, pour la réalisation de cette **ACTIVITÉ**, le **BAILLEUR** a décidé de mettre les parcelles désignées ci-après à disposition du **PRENEUR**.
- F. Pour la réalisation de l'**ACTIVITÉ**, le **PRENEUR** et le **BAILLEUR** ont convenu de retenir comme moyen juridique le **BAIL EMPHYTÉOTIQUE** dans les termes des articles L. 451-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime qui confère au **PRENEUR** un droit réel sur les **BIENS** donnés à bail.
- G. Le **BAILLEUR** a soumis le présent **BAIL** à la délibération de son assemblée, conformément à l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales, qui l'a approuvé par délibération du
- H. Les présentes ont pour objet de fixer les clauses et les conditions du **BAIL EMPHYTÉOTIQUE**, qui permettra notamment au **PRENEUR** :
- d'implanter, d'avoir accès, d'exploiter et d'entretenir les installations nécessaires aux **ACTIVITÉS** ;
 - d'aménager les accès au site le cas échéant, conformément aux recommandations des autorités administratives compétentes.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 TERMINOLOGIE ET INTERPRÉTATION

1.1 Il est précisé qu'au cours du présent acte :

- "**ACTIVITÉ**" et "**ACTIVITÉS**" désignent l'activité commerciale du **PRENEUR** décrite dans l'exposé préalable du présent **BAIL**.
- "**BAIL**" et "**BAIL EMPHYTÉOTIQUE**" désigneront le présent Bail Emphytéotique.

- "**BAILLEUR**" désignera le bailleur.
- "**PRENEUR**" désignera le preneur.
- "**PARTIES**" désignera ensemble le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.
- "**BIENS**" et "**BIEN**" désigneront l'immeuble objet des présentes et sur lequel porte le présent Bail Emphytéotique.

1.2 Les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter le teneur ou l'étendue.

1.3 Il est également convenu entre les **PARTIES** que les stipulations des présentes font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échange de courriers antérieurs à leur signature.

1.4 Les **PARTIES** déclarent que les dispositions du **BAIL** 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 connues de l'une 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.

ARTICLE 2 AUTONOMIE DES DISPOSITIONS CONTRACTUELLES

Dans le cas où une ou plusieurs des dispositions de la présente convention seraient ou deviendraient nulles, illégales ou inapplicables d'une manière quelconque, la validité, la légalité ou l'application des autres dispositions de la présente convention n'en seraient aucunement affectées ou altérées.

ARTICLE 3 DÉCLARATIONS DE CAPACITE

Le **PRENEUR** (et le cas échéant, ses représentants) atteste que rien ne limite sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux présentes et déclare notamment :

- que le **PRENEUR** est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont le siège social est à l'adresse indiquée en tête des présentes ;
- que le **PRENEUR** n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- que le **PRENEUR** n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures visées au Livre VI du code de commerce, relatif aux difficultés des entreprises et portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes susvisés, n'est susceptible d'être introduite par un tiers ;
- que le **PRENEUR** et ses représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées du **BAIL** ;
- que le **PRENEUR** des présentes et l'exécution du **BAIL** par le **PRENEUR** ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés du **BAIL** ; spécialement en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

ARTICLE 4 DÉSIGNATION DU BIEN LOUÉ

Le **BAILLEUR**, par ces présentes, donne à **BAIL EMPHYTÉOTIQUE**, dans les termes des articles L. 451-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, et éventuellement des dispositions de tous textes subséquents pouvant être pris en cette matière et qui ne seraient pas contraires aux dispositions du présent acte, au **PRENEUR**, qui accepte, une parcelle de terre sise commune de LE CENDRE et figurant au cadastre comme suit :

| Section | N° | Lieudit | Surface m2 |
|------------|-----|---------------|------------|
| Section AK | 260 | Les Pandières | 1 Ha 5 |

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 relatives aux présentes.

ARTICLE 5 NATURE ET QUOTITÉ – PROPRIÉTÉ / JOUISSANCE

Le **BAILLEUR** est seul propriétaire en pleine propriété du **BIEN**, ainsi qu'il est expliqué dans l'origine de propriété.

Le **BAILLEUR** déclare que les **BIENS** présentement donnés à **BAIL EMPHYTÉOTIQUE** sont libres de toutes location, occupation, concession ou réquisition de quelque nature que ce soit, et notamment de tout bail rural.

Le **BAILLEUR** précise qu'une surface de 3 000 m² maximum, localisée sur le plan annexé aux présentes, est considérée comme précaire tout au long du **BAIL EMPHYTEOTIQUE** puisqu'il a pour projet de construire un équipement public sur cette surface.

ARTICLE 6 DURÉE

Le présent **BAIL EMPHYTÉOTIQUE** est consenti et accepté pour une durée de cinquante (**50**) **ANNÉES** qui commencera à courir à compter de la date de signature des présentes.

Les **PARTIES** se réservent la possibilité de négocier une prolongation du **BAIL** et du loyer pour une durée minimum de cinq (5) ans, renouvelable une fois pour la même durée. La partie la plus diligente devra contacter l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit de commissaire au moins six mois à l'avance à cet effet.

La surface révocable de 3 000 m² exposée à l'article 5 peut être récupérée à n'importe quel moment tout au long du **BAIL EMPHYTEOTIQUE** qui lie les deux **PARTIES** sans que le **BAILLEUR** ait à justifier du motif de reprise. Le **BAILLEUR** devra toutefois informer le **PRENEUR** par un courrier en accusé de réception en respectant un préavis de six mois. Le **PRENEUR** aura alors jusqu'au 1^{er} janvier de l'année suivante pour restituer la jouissance du bien, laquelle n'ouvre aucun droit à indemnisation ou à diminution du montant de la redevance.

ARTICLE 7 CONDITIONS FINANCIÈRES**7.1 Redevance**

Le **BAIL** est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixe de **400 euros TTC, soit 20 000 euros TTC, sur 50 ans.**

7.2 Modalités de paiement

La redevance sera payable, à terme échu, au siège du **BAILLEUR** ou en tout autre endroit qu'il lui plairait d'indiquer par la suite, à chaque date anniversaire du présent.

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 (2) points, sans toutefois que cela puisse nuire, pour quelque cause que ce soit, à l'application éventuelle de la clause de résiliation stipulée ci-dessous.

Le **BAILLEUR** renonce au bénéfice du privilège du bailleur d'immeuble prévu par l'article 2332 du code civil.

7.3 Indexation du loyer

Le loyer de base ci-dessus sera révisé chaque année à la date anniversaire de la date de signature du **BAIL** en fonction de la variation de l'indice national des fermages prévu à l'article R. 411-9-3 du code rural et de la pêche maritime.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date des présentes et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de révision et l'indice de révision, celui du même trimestre de l'année suivante.

L'application de la clause d'indexation n'étant subordonnée à aucune notification, la révision s'appliquera de plein droit.

Si pour un motif quelconque, le loyer indexé n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande d'indexation, le **PRENEUR** ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différend venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

À défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les **PARTIES** s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par le/la Président(e) du Tribunal Judiciaire du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

ARTICLE 8 ÉTAT DES BIENS – SERVITUDES

8.1 État

Les **PARTIES** conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement dans le mois précédent l'entrée en jouissance, sur convocation de la partie la plus diligente par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au moins quinze jours à l'avance. Cet état des lieux sera réalisé par un commissaire de justice.

En cas de défaut d'une des **PARTIES**, l'autre **PARTIE** établira un projet d'état des lieux qu'elle notifiera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la partie absente.

Cette dernière disposera alors d'un mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et sera réputé établi contrairement.

8.2 Servitudes

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever les **BIENS** loués et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant tant à la commune de situation des **BIENS** qu'à la nature de l'opération projetée.

Le **PRENEUR** souffrira toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui grèvent ou pourraient grever les **BIENS** loués et sans recours contre le **BAILLEUR**, et profitera de celles actives, s'il y a lieu, sans garantie de la part du **BAILLEUR**.

À cet égard, le **BAILLEUR** déclare et garantit qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des titres de propriété antérieurs, des prescriptions d'urbanisme et de celles éventuellement relatives et constituées aux présentes.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle des éventuelles servitudes à acquérir ou à consentir pour les besoins de l'opération, sans préjudice des dispositions ci-après.

8.3 Zone d'aménagement concerté – Lotissement – Division

Le **BAILLEUR** déclare que :

- les **BIENS** ne sont pas situés dans un emplacement réservé au plan local d'urbanisme ;
- les **BIENS** ne sont pas situés dans une zone d'aménagement concerté ;
- les **BIENS** ne sont pas situés dans un lotissement.

8.4 Absence d'association syndicale libre ou d'association foncière urbaine

Le **BAILLEUR** déclare que les **BIENS** ne sont pas régis par une association syndicale libre en fonctionnement ou une association foncière urbaine, autorisée ou non.

8.5 Voies publiques

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'existe pas de voies publiques et/ou chemins ruraux apparents ou connus, traversant les **BIENS** autres que ceux les longeant et qui figurent sur les plans cadastraux.

8.6 État des risques naturels et technologiques

Aux termes de l'article L. 125-5 du code de l'environnement :

"I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — *Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

IV. — *Lorsqu'un immeuble bâti a subi un 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

V. — *En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*

VI. — *Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article.*

VII. — *Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime."*

Conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 du code de l'environnement, le **BAILLEUR** a remis au **PRENEUR** un état des risques et pollutions des sols (ERPS) à jour, dont un original demeure annexé aux présentes.

Le **PRENEUR** déclare avoir connaissance des conclusions de cet état des risques et pollutions des sols, et en faire son affaire personnelle.

En outre, le **BAILLEUR** précise qu'à sa connaissance, le **BIEN** n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques tel qu'il est prévu par les articles L. 125-2 et L. 128-2 du code des assurances.

8.10 Protection de l'environnement et pollution

Le **PRENEUR** fera son affaire pendant la durée du **BAIL**, à ses frais et sous sa responsabilité, des diverses autorisations, enregistrements, déclarations requis au titre des réglementations applicables au **BIEN** et à son exploitation, sans que le **BAILLEUR** ne puisse encourir aucune responsabilité à ce titre, notamment en cas de refus ou de retard.

Le **PRENEUR** déclare avoir parfaite connaissance de, et s'engage, pendant toute la durée du **BAIL**, à strictement respecter les réglementations et prescriptions actuelles et futures applicables à son exploitation en matière de santé, de sécurité et d'environnement (ci-après collectivement "**la Réglementation et les Prescriptions**") de manière à ce que son exploitation soient à tout moment conformes à la Réglementation et aux Prescriptions, et que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété à ce titre, notamment par des tiers, en ce compris l'administration.

Le **PRENEUR** supportera toutes les conséquences, quelles qu'en soient la nature et l'importance, de toute modification de la Réglementation et des Prescriptions, applicables à son exploitation à la date de prise d'effet du présent **BAIL**, et fera réaliser à ses frais tous travaux, modifications, mises en conformité et réparations à ce titre.

Le **BAILLEUR** reconnaît qu'en aucun cas le **PRENEUR** ne pourra être tenu pour responsable d'une éventuelle pollution du site résultant d'une précédente activité sur le site. En tant que de besoin, le **BAILLEUR** renonce à tous recours contre le **PRENEUR**.

Le **BAILLEUR** déclare garantir le **PRENEUR** de toutes les conséquences, notamment pécuniaires (en ce compris le coût des travaux de décontamination exigés par toute autorité administrative ou judiciaire) résultant de la pollution du sol ou du sous-sol du **BIEN** et de ses conséquences, notamment pollution des milieux environnants, sous réserve toutefois que cette pollution ait une origine qui ne soit pas imputable à l'activité du **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** s'engage à ne pas porter atteinte à l'état environnemental du **BIEN** et notamment à ne pas occasionner de nuisances ou de nouvelle pollution par rapport à celles identifiées dans les différents rapports visés dans le diagnostic de sol et de pollution ci-annexé, lesquels valent, ensemble, état environnemental d'entrée, cette nouvelle pollution s'entendant de toute substance non identifiée, tout

impact non répertorié d'une substance déjà identifiée, toute extension, migration ou remobilisation dans le **BIEN** ou à l'extérieur de celui-ci de substances, même déjà identifiées, du fait du Preneur (ci-après, la "**Pollution Nouvelle**").

Le **PRENEUR** prendra toutes les mesures nécessaires, afin de préserver à tout moment le **BIEN** et son voisinage de toute forme de pollution ou de nuisances, de sorte que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété, notamment par des tiers, en ce compris l'administration.

En tout état de cause, si le **BIEN** se trouve concerné par une quelconque forme de Pollution Nouvelle ou de nuisance du fait du **PRENEUR**, le **PRENEUR** en sera seul tenu responsable à l'égard du **BAILLEUR** et prendra toutes les mesures nécessaires sur le **BIEN**, comme à l'extérieur de celui-ci, afin de supprimer tous les impacts liés à cette Pollution Nouvelle ou à cette nuisance de sorte que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété à ce titre, notamment par des tiers, en ce compris l'administration.

Dans le cas où le **PRENEUR** serait défaillant, c'est-à-dire, après notification adressée par le **BAILLEUR** au **PRENEUR** restée sans réponse pendant dix (10) jours, le **BAILLEUR** aura toujours le choix de faire réaliser lui-même des mesures aux frais du **PRENEUR** et pourra faire contrôler par la société spécialisée de son choix la réalisation des mesures qui seraient effectuées directement par le **PRENEUR**.

Par ailleurs, le **PRENEUR** s'engage à informer immédiatement le **BAILLEUR** :

- de toute réclamation, demande ou injonction de tiers, en ce compris de l'administration ;
- de toute nuisance en provenance du **BIEN** ou impactant celui-ci ; et
- de toute Pollution Nouvelle.

8.11 Déclaration pour l'environnement

Les **PARTIES** déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article L. 514-20 du code de l'environnement, dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

À défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

Pour se conformer à cette obligation, le **BAILLEUR** déclare et garantit qu'aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement au titre de la législation précitée relative aux installations classées et aux textes pris pour son application n'a été exploitée sur le **BIEN**.

8.11 Absence de déchets

Le **BAILLEUR** déclare et garantit que depuis son acquisition, et à sa connaissance pour les propriétaires, locataires ou occupants antérieurs du site, il n'a pas traité ou stocké soit en surface soit sous le terrain de déchets (pollués ou polluants) ou d'appareils ou substances toxiques ou explosives, tels qu'appareil contenant du pyralène ou engins explosifs, sur le **BIEN** objet des présentes.

Il est rappelé que l'article L. 541-1-1 du code de l'environnement dispose qu'on entend par :

"Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire."

Par ailleurs, aux termes de l'article L. 541-4-1 du même code :

*"Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :
- les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés aux sols de manière permanente ;"*

8.13 Obligation générale d'élimination des déchets

Le **BAILLEUR** devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses précédents locataires ou propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur le **BIEN** objet des présentes.

Le **PRENEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'**ACTIVITÉ** n'est pas une installation à risques et qu'à sa connaissance, son exploitation n'est pas susceptible de produire des déchets.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

8.14 Remise en état du site liée aux activités antérieures à l'ACTIVITÉ

Le **BAILLEUR** reconnaît que le seul débiteur de l'obligation éventuelle de remise en état prévue par les articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1 du code de l'environnement est l'exploitant ancien du site et déclare faire son affaire personnelle de telle manière que le **PRENEUR** ne puisse jamais être inquiété à ce sujet, ni à titre principal en qualité d'exploitant, ni à titre subsidiaire, ni au titre de l'article L. 541-2 du même code, et les textes subséquents.

Le **BAILLEUR** reconnaît par ailleurs que, conformément à l'article L. 556-3 du code de l'environnement :

"I. — En cas de pollution des sols ou de risques de pollution des sols présentant des risques pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques et l'environnement au regard de l'usage pris en compte, l'autorité titulaire du pouvoir de police peut, après mise en demeure, assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable.

(...)

II. — Au sens du I, on entend par responsable, par ordre de priorité :

1° Pour les sols dont la pollution a pour origine une activité mentionnée à l'article L. 165-2, une installation classée pour la protection de l'environnement ou une installation nucléaire de base, le dernier exploitant de l'installation à l'origine de la pollution des sols, ou la personne désignée aux articles L. 512-21 et L. 556-1, chacun pour ses obligations respectives. Pour les sols pollués par une autre origine, le producteur des déchets qui a contribué à l'origine de la pollution des sols ou le détenteur des déchets dont la faute y a contribué ;

2° À titre subsidiaire, en l'absence de responsable au titre du 1°, le propriétaire de l'assise foncière des sols pollués par une activité ou des déchets tels que mentionnés au 1°, s'il est démontré qu'il a fait preuve de négligence ou qu'il n'est pas étranger à cette pollution."

En conséquence, le **BAILLEUR** supportera seul, à compter des présentes, les conséquences financières de tous travaux de dépollution, en tant toutefois, bien entendu, que l'origine de cette pollution soit antérieure à la date de signature du présent acte, qui pourraient être ultérieurement prescrits au titre de cette remise en l'état, que cette pollution affecte le sol ou le sous-sol, et ce dans les conditions de ce qui précède.

D'une manière générale le **BAILLEUR** s'engage en cas de perturbation de jouissance par le **PRENEUR** dans la limite des actions possibles à agir à l'encontre de l'ancien exploitant et s'engage à première demande du **PRENEUR** à le subroger dans ses droits et actions.

8.15 Déclarations relatives aux secteurs d'information sur les sols

Les **PARTIES** sont informées des dispositions des articles L. 125-6 et L. 125-7 du code de l'environnement ci-après relatées :

Article L. 125-6 :

I. — L'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

II. — Le représentant de l'État dans le département recueille l'avis des maires des communes sur le territoire desquelles sont situés les projets de secteur d'information sur les sols et, le cas échéant, celui des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme. Il informe les propriétaires des terrains concernés. Les secteurs d'information sur les sols sont arrêtés par le représentant de l'État dans le département.

III. — Les secteurs d'information sur les sols sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

IV. — L'État publie, au regard des informations dont il dispose, une carte des anciens sites industriels et activités de services. Le certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site répertorié sur cette carte ou sur un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur du certificat d'urbanisme a connaissance.

V. — Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article."

Article L. 125-7 :

"Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article."

Pour satisfaire aux dispositions des articles L. 125-6 et L. 125-7 du code de l'environnement, le **BAILLEUR** déclare qu'il n'a pas connaissance de l'existence à ce jour d'un secteur d'information sur les sols dans lequel se situeraient le **BIEN**.

8.16 Déclarations relatives aux appareils contenant des PCB

Les **PARTIES** se reconnaissent informées de la législation relative aux appareils contenant des PCB et notamment des dispositions de l'article R. 543-25 du code de l'environnement modifié par le décret n°2013-301 du 10 avril 2013, ci-après littéralement rapporté :

"En cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil dont le fluide contient des PCB et quel qu'en soit l'usage, public ou privatif, professionnel ou d'habitation, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. Le vendeur déclare ce changement de détention à l'inventaire national selon les dispositions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

En cas de mise à l'arrêt définitif, en application des dispositions des articles R. 512-39-1, R. 512-46-25 ou R. 512-66-1, d'une installation classée dont seule l'alimentation électrique justifiait l'utilisation d'un appareil contenant des PCB, le détenteur est tenu de faire traiter cet appareil dans les conditions fixées à l'article R. 543-33.

Préalablement à la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, tout appareil contenant des PCB doit être traité dans les conditions fixées à l'article R. 543-33."

Il est également rappelé aux **PARTIES** :

- les obligations imposées aux détenteurs d'appareils contaminés et notamment celles visées à l'article R. 543-33 du code de l'environnement ;
- l'existence et la teneur des dispositions pénales visées à l'article R. 543-41 du code de l'environnement.

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'existe pas d'appareil dont le fluide contient des PCB dans le **BIEN**.

8.18 Absence de mines

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds des Biens, de sorte qu'à sa connaissance ne sont pas applicables les dispositions de l'article L. 154-2 du code minier ci-après relatées :

"Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. À défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente.

Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article."

ARTICLE 9 DESTINATION DES BIENS LOUÉS - UTILISATION

Conformément aux dispositions de l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime, le **PRENEUR** pourra librement utiliser les biens objets du présent **BAIL**.

Il déclare avoir l'intention d'utiliser les biens loués à l'installation et à l'exploitation par le **PRENEUR** de l'**ACTIVITÉ**, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Le **PRENEUR** aura la jouissance des **BIENS** à compter de ce jour. Il jouira des biens donnés à bail de manière raisonnable conformément à leur destination. Il pourra, dès la signature des présentes, et pendant toute la durée du **BAIL**, apporter toutes les modifications qu'il souhaite à ses équipements dans le cadre de l'exercice de son **ACTIVITE** telle que stipulée dans ses statuts.

Le **PRENEUR** pourra édifier toutes les installations nécessaires à son **ACTIVITÉ** telle que stipulée dans ses statuts et dans le respect du code de l'urbanisme et du règlement en vigueur sur la commune.

Le **BAILLEUR** garantit au **PRENEUR** la jouissance paisible des **BIENS** et de tous droits de passage qui en sont l'accessoire.

En cas de sinistre affectant le **BIEN** et ne relevant pas du fait ou de la faute du **BAILLEUR** ou de ses ayants droit, le **PRENEUR** assumera seul toutes réparations et remises en état nécessaires.

Pour le cas d'impossibilité de réparation et de remise ou dégradation des conditions financières ou de rendement de l'**ACTIVITÉ**, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- s'agissant d'un sinistre partiel permettant la poursuite de l'**ACTIVITÉ** dans des conditions économiques raisonnables, le **BAIL** se poursuivra jusqu'à son terme et le montant de la redevance sera alors diminué au *pro rata* de la diminution du rendement de l'**ACTIVITÉ** ;
- s'agissant d'un sinistre total ou d'un sinistre partiel ne permettant pas la poursuite de l'**ACTIVITÉ** dans des conditions économiques raisonnables, le **BAIL** prendra fin de plein droit sans indemnité de part ni d'autre, et ce par dérogation à l'article L. 451-4 du code rural et de la pêche maritime.

Toutefois, en cas de sinistre par cas fortuit ou force majeure non couvert par les polices d'assurance ainsi qu'il est dit par ailleurs, le **PRENEUR** pourra toujours, si bon lui semble, procéder à la réinstallation ou à la remise en état des parties endommagées, sous réserve de toutes autorisations administratives préalables.

Le **BAILLEUR** reconnaît que l'activité du **PRENEUR**, une fois installée, aura un impact sur les **BIENS** et s'interdit de prétendre à une quelconque indemnité liée à la présence de cette activité.

Le **PRENEUR** déclare avoir pris tous éléments d'information quant aux autorisations administratives nécessaires pour l'exploitation de son activité et vouloir en faire son affaire personnelle.

ARTICLE 10 CHARGES ET CONDITIONS

Le présent **BAIL EMPHYTÉOTIQUE** est consenti et accepté sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les **PARTIES** s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter :

10.1 Constitution et acquisition de droits réels

Le **PRENEUR** pourra grever son droit au présent **BAIL** et les installations et ouvrages qu'il aura édifiés sur les **BIENS** qui en sont l'objet de privilèges et d'hypothèques, de toutes sûretés telles que nantissement, gage ou autre, notamment pour les besoins de son financement, mais pour une durée n'excédant pas celle du **BAIL**, de manière ce que les **BIENS** soient libres de toutes hypothèques ou sûretés réelles à l'expiration du **BAIL**.

Le **PRENEUR** assumera tous les frais de radiation des inscriptions prises sur les **BIENS**.

Il est expressément convenu entre les **PARTIES** que le **PRENEUR** pourra également financer tout ou partie de l'équipement par tout contrat de crédit-bail mobilier et/ou immobilier.

À l'expiration du **BAIL** par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous les privilèges et hypothèques conférés par le **PRENEUR** et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

10.2 Propriété de l'équipement et des travaux et aménagements

10.2.1 Au cours du BAIL

Les constructions, aménagements et améliorations effectués par le **PRENEUR** resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent **BAIL**.

Conformément à l'intention des **PARTIES**, il est expressément convenu que si, pour quelque raison que ce soit, le présent accord ne pouvait recevoir la qualification de bail emphytéotique, le **BAILLEUR** s'engage de manière irrévocable à ne pas se prévaloir des dispositions des articles 551 à 553 et 555 du code civil, acceptant ainsi de ne pas prétendre à la propriété des biens entreposés par le **PRENEUR** sur les terrains objet des présentes, ainsi que des constructions, ouvrages, installations et améliorations qui pourraient y être réalisées par le **PRENEUR** ou sur l'assiette des servitudes actives qui leur profitent, pour une durée identique à celle prévue pour le présent **BAIL**. Par conséquent, et pendant cette durée, le **BAILLEUR** s'engage également à ne pas demander la démolition ou l'enlèvement de tout ou partie des constructions, ouvrages, installations et améliorations qui pourraient être réalisés par le **PRENEUR** sur les **BIENS**.

Dans l'hypothèse d'une requalification du **BAIL**, quelle qu'elle soit, le **BAILLEUR** s'engage à conclure sans délai avec le **PRENEUR** un contrat de location de tous biens dont il serait le cas échéant devenu propriétaire à raison de la disqualification du bail emphytéotique, jusqu'au terme du présent **BAIL**, suivant les conditions financières prévues à l'article 7.

La violation par le **BAILLEUR** des engagements mis à sa charge au titre du présent article l'oblige, en réparation du préjudice subi par le **PRENEUR**, à verser à ce dernier une indemnité forfaitaire égale à la somme des échéances restant dues par le **PRENEUR** à ses créanciers au titre de tous prêts, crédits, avances de trésorerie, facilités de caisse, compte courant d'associés, majorés le cas échéant de tous intérêts courus, accessoires, frais, pénalités, impôts, droits et/ou taxes y afférant.

10.2.2 À la fin du BAIL

À la fin de **BAIL**, y compris en cas de résiliation anticipée, le **PRENEUR** s'oblige à remettre le **BIEN** en bon état.

Un état des lieux contradictoire sera signé entre les **PARTIES** pour constater la parfaite remise en état du **BIEN**, au terme de la restitution du **BIEN**.

a. Concernant la propriété des bâtiments d'exploitation agricole et du matériel d'irrigation :

À l'expiration normale du présent **BAIL**, prévue à l'article 6, et en cas de résiliation anticipée par le **PRENEUR** en application de l'article 13.3, il est d'ores et déjà convenu entre les **PARTIES** que les bâtiments d'exploitation agricole et autres immeubles construits par le **PRENEUR** en vue de l'exercice de son **ACTIVITÉ**, ainsi que le matériel d'irrigation seront la propriété du **BAILLEUR** sans versement de la part du **BAILLEUR** au bénéfice du **PRENEUR**.

En cas de résiliation anticipée à l'initiative du **BAILLEUR** en application de l'article 13.2, il est convenu entre les **PARTIES** que les bâtiments d'exploitation agricole et autres immeubles construits par le **PRENEUR** en vue de l'exercice de son **ACTIVITÉ**, ainsi que le matériel d'irrigation seront acquis par le **BAILLEUR** pour un montant équivalent à la valeur réelle de cet immeuble. Cette valeur sera fixée, à défaut d'accord entre les **PARTIES**, par un expert choisi par les **PARTIES** ou, à défaut d'accord entre les **PARTIES** sur l'expert, par le tribunal compétent, saisi par la **PARTIE** la plus diligente (les honoraires de l'expert étant pris en charge pour moitié par chaque **PARTIE**).

Ces installations et équipements ne pourront, en tout état de cause, faire l'objet d'une demande de démantèlement de la part du **BAILLEUR**.

b. Concernant la propriété des autres installations et équipements :

À la fin du **BAIL**, y compris en cas de résiliation anticipée, le **BAILLEUR** pourra décider de devenir propriétaire des autres installations, dans l'état dans lequel elles se trouvent compte tenu de leur âge, à l'expiration du **BAIL** et de ses prorogations éventuelles, pour un montant équivalent à la valeur réelle des équipements et installations.

Cette valeur sera fixée, à défaut d'accord entre les **PARTIES**, par un expert choisi par les **PARTIES** ou, à défaut d'accord entre les **PARTIES** sur l'expert, par le tribunal compétent, saisi par la **PARTIE** la plus diligente. Les honoraires de l'expert seront pris en charge pour moitié par chaque **PARTIE**.

À cet égard, le **BAILLEUR** devra informer le **PRENEUR**, par lettre recommandée avec accusé de réception au moins un an avant l'expiration du **BAIL**, de sa décision de devenir propriétaire des installations.

10.3 Engagement du BAILLEUR

Pendant la durée du **BAIL**, le **BAILLEUR** s'engage à :

- informer le **PRENEUR** par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification concernant les **BIENS** ou une partie de ceux-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.) en sa possession permettant au **PRENEUR** d'apprécier au mieux la situation ;
- de façon générale, ne faire ni conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte à la liberté et aux droits du **PRENEUR** au titre des présentes et à ne rien faire qui soit susceptible de faire obstacle au fonctionnement optimum des **ACTIVITÉS**.

Le **PRENEUR** pourra demander en justice l'annulation de tous actes ou faits conclus en violation du **BAIL**, et, de façon générale, recourir à toutes actions qui pourraient s'avérer nécessaires ou utiles en vue de préserver ses droits au titre du **BAIL**, sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait solliciter de surcroît.

10.4 Cession et apport en société

Conformément aux articles L. 451-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime le **PRENEUR** pourra céder librement tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix.

Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le **BAILLEUR** à l'exécution de toutes les conditions du présent **BAIL** et devront notamment respecter la clause de destination.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent **BAIL**.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de cession par le **PRENEUR** des ouvrages, des aménagements et des installations réalisées par lui, ainsi que les contrats concernés, la mutation, qu'elle qu'en soit la nature, devra nécessairement s'accompagner d'une cession du présent **BAIL** aux tiers détenteurs pour la période restant à courir du jour de la cession jusqu'à l'expiration du **BAIL**.

10.5 Locations

Le **PRENEUR** pourra louer librement tout ou partie du **BIEN** pour une durée ne pouvant excéder celle du **BAIL**.

En conséquence, à l'expiration du **BAIL** pour quelque raison que ce soit, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le **PRENEUR** ou ses ayants cause prendront fin de plein droit, et sans que le **BAILLEUR** ait à payer indemnité à qui que ce soit.

10.6 Contributions, Impôts et Taxes

Le **PRENEUR** acquittera pendant toute la durée du **BAIL** objet des présentes, en sus du prix du **BAIL** ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels les **BIENS** loués, seront ou pourront être assujettis quel qu'en soit le motif.

10.7 Assurances

Le **PRENEUR** s'engage à contracter toutes les assurances nécessaires pour couvrir les responsabilités lui incombant.

Pendant la durée d'application du présent contrat, le **PRENEUR** est seul responsable à l'égard des tiers des actes de son personnel et de dommages causés par ses installations. Il garantit le **BAILLEUR** contre tout recours à ce titre.

10.8 Sinistre

En cas de sinistre, les indemnités versées par les compagnies d'assurance seront employées à la réparation et à la remise en état de la parcelle.

Le **PRENEUR** devra à cette fin obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou déclaration de travaux) qui seraient nécessaires à l'exécution de ces travaux de réparations et de remise en état.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives requises et, plus généralement, pour le cas d'impossibilité de réparation et de remise en état ou dégradation des conditions financières ou de rendement de l'**ACTIVITÉ**, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- s'agissant d'un sinistre partiel permettant la poursuite de l'**ACTIVITÉ** dans des conditions économiques raisonnables, le **BAIL** se poursuivra jusqu'à son terme ;
- s'agissant d'un sinistre total, notamment en cas d'événement ayant le caractère de force majeure, ou d'un sinistre partiel ne permettant pas la poursuite de l'**ACTIVITÉ** dans des conditions économiques raisonnables, le **BAIL** prendra fin de plein droit sans indemnité de part ni d'autre, et ce par dérogation à l'article L. 451-4 du code rural et de la pêche maritime.

Dans cette hypothèse, le **PRENEUR** s'engage, dès que possible, à avertir le **BAILLEUR** de la résiliation du **BAIL** conformément aux dispositions du présent **BAIL** et à procéder à la remise en état des **BIENS**, conformément à l'article 10.2.2.

Chacune des **PARTIES** supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion des indemnités d'assurance lui revenant.

Enfin, les **PARTIES** conviennent que la durée du **BAIL**, telle qu'elle est définie ci-dessus pourra être prorogée d'un temps égal à celui pendant lequel sera survenue une perturbation dans l'exploitation normale de l'**ACTIVITÉ** liée à la survenance d'un sinistre provoqué par un phénomène naturel tel que cyclone, ouragan ou catastrophe naturelle.

10.9 Cas fortuits

Le **PRENEUR** ne pourra réclamer aucune indemnité ou diminution de la redevance pour cause de gelée, grêle, coulure, inondation, épizooties et d'une manière générale pour tous cas fortuits.

En cas de destruction du ou des bâtiments et des installations, les **PARTIES** s'engagent à employer l'indemnité d'assurance pour une reconstruction à l'identique.

ARTICLE 11 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les **PARTIES** déclarent et reconnaissent que la réalisation de l'**ACTIVITÉ** commande impérativement de convenir des prescriptions particulières ci-après.

Le **PRENEUR** déclare que l'existence de ces prescriptions est déterminante de son consentement au présent **BAIL** et qu'en leur absence, il n'aurait pas contracté ce **BAIL**, ce dont le **BAILLEUR** a pris acte.

Enfin, les **PARTIES** sont expressément convenues que les prescriptions ci-après sont consenties et acceptées sans prix ni indemnité.

Dans l'hypothèse où les **BIENS** donnés en location seraient enclavés, à titre de condition s'éteignant à l'expiration du **BAIL** objet des présentes, quelle que soit la date et la cause de celle-ci, le **BAILLEUR** laisse, à compter de ce jour, au profit du **PRENEUR**, et de ses éventuels ayants droit et ayants cause, un droit de passage et d'accès aux **BIENS**. Ces passages et accès s'effectueront de jour comme de nuit avec tous engins que le **PRENEUR** jugera convenables, soit de la manière la moins dommageable.

ARTICLE 12 DROIT DE PRÉFÉRENCE

Dans l'hypothèse où le **BAILLEUR** souhaiterait vendre le **BIEN**, en tout ou partie, à un tiers en cours de **BAIL**, le **PRENEUR** bénéficiera d'un droit de préférence,

Le **BAILLEUR** devra notifier le projet de cession au **PRENEUR** par lettre recommandée avec accusé de réception. Le projet de cession ainsi notifié indiquera la désignation des biens à céder, le prix

demandé ou propose ainsi que les modalités de paiement ou toutes autres conditions auxquelles le **BAILLEUR** serait disposé à traiter.

Le **PRENEUR** aura alors soixante (60) jours calendaires à compter de la réception de la notification pour exercer son droit de préférence. Passé ce délai, le **PRENEUR** sera déchu de son droit de préférence.

Le **BAILLEUR** ne pourra refuser la proposition du **PRENEUR** qu'en faveur d'une offre dont les conditions seraient meilleures que celles de l'offre proposée par le **PRENEUR**.

Dans le cas où le **BAILLEUR** vendrait le **BIEN**, il s'engagerait à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

ARTICLE 13 AVENANT

Le présent bail peut être modifié par avenant signé par les parties aux présentes. La demande de modification du présent bail est réalisée en la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et les toutes les conséquences qu'elle emporte. A défaut de réponse par l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de deux mois suivant la notification de la demande, la demande est considérée comme refusée.

ARTICLE 14 RÉSILIATION

14.1 Résiliation anticipée d'un commun accord

La résiliation du **BAIL EMPHYTÉOTIQUE** peut être prononcée, à tout moment, d'un commun accord entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.

Dans cette hypothèse, les **PARTIES** conviennent de se rencontrer pour déterminer les conditions du transfert au **BAILLEUR** des installations et aménagements, y compris du bâtiment d'exploitation agricole et du matériel d'irrigation.

14.2 Résiliation anticipée par le BAILLEUR

La résiliation du **BAIL** pourra être demandée judiciairement par le **BAILLEUR** pour défaut de paiement de la redevance **DEUX** (2) années consécutives ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du **BAIL**, conventionnelles ou légales, si bon semble au **BAILLEUR**, **TROIS** (3) mois après un simple commandement de payer ou sommation d'exécuter fait par acte extrajudiciaire, et demeurés infructueux.

Cette valeur sera fixée, à défaut d'accord entre les **PARTIES**, par un expert choisi par les **PARTIES** ou, à défaut d'accord entre les **PARTIES** sur l'expert, par le tribunal compétent, saisi par la **PARTIE** la plus diligente. Les honoraires de l'expert seront pris en charge pour moitié par chaque **PARTIE**.

Toutefois, dans le cas où le **PRENEUR** aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, ce commandement de payer ou sommation d'exécuter sera obligatoirement et concomitamment dénoncé aux tiers titulaires de sûretés hypothécaires ou autres droits réels ayant régulièrement publié leurs droits à la Conservation des Hypothèques où au Greffe du Tribunal de Commerce s'il y a lieu, pour autant, en ce qui concerne les droits réels autres qu'hypothécaires, que ceux-ci aient été notifiés au **BAILLEUR**.

Sous cette réserve, aucune résiliation du **BAIL** ne pourra intervenir à la requête du **BAILLEUR** à l'égard du **PRENEUR** en l'absence de telles dénonciations ; exception faite de la reprise en jouissance des 3 000 m² nécessaires au **BAILLEUR** pour la réalisation d'un équipement public (voir annexe n°2)

Dans les TROIS (3) mois de cette ou ces dénonciation(s), les titulaires de droits réels ou crédit bailleurs pourront, à leur choix :

- soit aviser le **BAILLEUR**, par lettre recommandée avec avis de réception, qu'ils verseront au **BAILLEUR** le loyer impayé ou exécuteront l'obligation défailante ;
- soit signifier au **BAILLEUR**, par lettre recommandée avec avis de réception, leur substitution pure et simple (ou celle d'un tiers désigné par eux) dans les droits et obligations du **PRENEUR**, par suite de cession, à leur profit, du **BAIL**.

À défaut de quoi la résiliation du **BAIL** pourra intervenir à l'égard du **PRENEUR**.

Aucune disposition du présent article ne saurait exonérer d'une façon quelconque le **PRENEUR** de ses obligations au titre du **BAIL**, en particulier celle de payer le loyer à bonne date et de remédier à toute inexécution des charges et conditions du **BAIL**.

14.3 Résiliation anticipée par le PRENEUR

Sans préjudice des dispositions de l'article 10.2.2, à compter de la date de signature des présentes et jusqu'au CINQUANTIÈME (50^e) anniversaire de celle-ci ou en cas de prolongation, la résiliation du **BAIL** pourra être demandée par le **PRENEUR** par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité de part ou d'autre, dans les cas suivants :

- en cas de non obtention, d'annulation ou de retrait des autorisations nécessaires à l'exploitation de l'**ACTIVITÉ**, notamment autorisations d'urbanisme ou en cas d'interdiction réglementaire d'exploiter l'**ACTIVITÉ** ;
- en cas de modification substantielle des conditions d'exploitation de l'**ACTIVITÉ**, bouleversant l'économie de l'exploitation, imposée au **PRENEUR**, notamment s'agissant de modification des conditions réglementaires qui pourraient être imposées par les autorités ou administrations compétentes. En cas de désaccord sur le caractère substantiel de ces modifications, les **PARTIES** conviennent de faire appel à un tiers expert lequel se prononcera sur le coût de l'investissement nécessaire pour se mettre en conformité avec la législation alors en vigueur. Sera considéré comme modification substantielle toute modification entraînant un investissement financier ou une perte de chiffre d'affaires supérieur à 3 fois le chiffre d'affaires mensuel généré par l'**ACTIVITÉ**, ladite production étant celle précédant l'année au cours de laquelle ledit investissement est nécessaire.

La résiliation du **BAIL** prendra effet un (1) an après la notification au **BAILLEUR**, par le **PRENEUR**, dans les formes indiquées ci-dessus.

ARTICLE 15 DISPOSITIONS DIVERSES

15.1 SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** n'est grevé d'aucune inscription à la Conservation aux hypothèques.

15.2 PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le présent **BAIL** sera publié au Service de la Publicité Foncière aux frais du **PRENEUR**.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, il est révélé l'existence d'inscriptions ou d'autres formalités affectant les **BIENS** objet du présent **BAIL** du chef du **BAILLEUR** ou des précédents propriétaires, le **BAILLEUR** devra en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans les plus brefs délais.

15.3 FRAIS

Tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes et de leurs suites s'il y a lieu, exceptés les frais d'huissier pour la réalisation de l'état des lieux, sont à la charge du **PRENEUR**, qui s'y oblige expressément.

15.4 ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les **PARTIES** font élection de domicile à l'adresse de leur siège social respectif indiqué en tête des présentes.

15.5 CONFIDENTIALITÉ

Le **BAILLEUR** s'interdit formellement de diffuser à quiconque, que ce soit pendant la durée de ses relations avec le **PRENEUR** ou à l'issue de leur expiration pour quelque cause que ce soit, toutes les informations confidentielles concernant le **PRENEUR**, et dont il pourrait avoir connaissance.

Le **BAILLEUR** s'engage à faire respecter cette obligation par tous ses collaborateurs et généralement toutes les personnes qui interviendront en exécution du présent. Pour ce faire, le **BAILLEUR** s'engage à prendre toutes précautions pour prévenir tous risques de divulgations desdites informations.

| | |
|---|--|
| Pour le BAILLEUR , Commune de LE Cendre A _____, le | Le représentant légal Mr. Jean-Paul PRESLE., Adjoint à l'urbanisme et aux Finances |
| Pour le PRENEUR , Ceinture Verte Clermont Auvergne A _____, le | Le représentant légal Monsieur ALVES Jérémy, Directeur |
| | Agissant en qualité d'officier public Monsieur Hervé PRONONCE, Maire A _____, le |

Annexes :

- Annexe n°1 - Plan de situation de la parcelle AK260
- Annexe n°2 - Plan de la surface révocable pour projet communal
- Annexe n°3a – Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles – Inondation du bassin de l'Auzon – Carte Réglementaire
- Annexe n°3b – Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles – Inondation du bassin de l'Auzon - Règlement
- Annexe n°3c - Etat des risques réglementés et pollutions des sols
- Annexe n°3d – Renseignement d'urbanisme
- Annexe n°4 - Statuts de la SCIC CEINTURE VERTE CLERMONT AUVERGNE
- Annexe n°5 - K-bis de la SCIC CEINTURE VERTE CLERMONT AUVERGNE
- Annexe n°6 – Avis des Domaines