



BAIL EMPHYTEOTIQUE CONCERNANT UNE PARCELLE LIEUDIT FERME DU BALLON

ENTRE :

La Ville de Sultz représentée par son Maire, M. Marcello ROTOLO, dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du
Elisant domicile Place de la République BP 21 à 68360 SOULTZ

Ci-après dénommée LE BAILLEUR

D'une part,

ET :

Le Ski Club Sultz représenté par son Président, M. Vincent Libold dûment habilité aux présentes
Elisant domicile 10 rue des Tuiles à 68500 JUNGHOLTZ

Ci-après dénommé l'EMPHYTEOTE

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

LE BAILLEUR est propriétaire du terrain sis section 28 n°52

LE BAILLEUR entend conférer à L'EMPHYTEOTE par bail emphytéotique, le droit d'utiliser ledit immeuble et :

- D'entretenir le site dans le but de préserver les biens immobiliers et les espaces naturels qui y sont associés
- A mettre le site en valeur en organisant des activités liées à la pratique du ski

Le terrain comprend un immeuble bâti de type refuge.

ARTICLE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION

LE BAILLEUR, par ces présentes, donne à bail emphytéotique à L'EMPHYTEOTE, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, ici présent et qui accepte, l'immeuble issu du domaine privé de la commune dont la désignation suit :

ARTICLE 3 : BIENS MIS A DISPOSITION

Parcelle située à SOULTZ (68360) cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
28	52	Ferme du Ballon	3 875 m ²

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.

La présente parcelle contient un bâtiment de type refuge d'une surface de 150m²

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ARTICLE 4 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de DIX HUIT (18) années entières et consécutives prenant effet à la date de signature de la présente.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction en stricte conformité avec l'article L451-1 alinéa 2 du Code rural.

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.

ARTICLE 5 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification de la présente Convention ne pourra résulter que d'un document écrit et express.

Une modification des présentes ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du BAILLEUR, soit même de simples tolérances, qu'elles qu'en soient la fréquence, la durée, le BAILLEUR restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

ARTICLE 6 : ETAT DES LIEUX

L'EMPHYTEOTE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'EMPHYTEOTE.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

ARTICLE 7 : PROPRIETE JOUISSANCE

1°) Jouissance

L'EMPHYTEOTE jouira des immeubles loués raisonnablement sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2°) Empiètements – Usurpation

L'EMPHYTEOTE s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le BAILLEUR de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

3°) Destination des lieux

L'EMPHYTEOTE pourra librement affecter les lieux loués.
Il effectuera les travaux nécessaires à la mise en valeur des terrains, objet du présent bail.

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est réservé est l'EMPHYTEOTE pour ses propres publications. Il ne saurait cependant contrevenir aux règles existantes en matière de publicité.

5°) Réparations locatives ou de menu entretien

L'EMPHYTEOTE devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer.

6°) Grosses réparations - Reconstruction

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'EMPHYTEOTE, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

7°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation

Il est convenu que l'EMPHYTEOTE, ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

8°) Changement du fonds – Constructions - Améliorations

L'EMPHYTEOTE ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.
Il peut effectuer sur le fonds dont s'il s'agit, toutes constructions et toutes améliorations, sous réserve des autorisations prévues par la loi et le règlement et sous réserve de conformité à la destination des biens. Il s'engage également à demander l'autorisation au BAILLEUR lorsqu'il entend effectuer des nouvelles constructions et améliorations.

S'il faut des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au BAILLEUR en fin de bail.

9°) Droit d'accession

L'EMPHYTEOTE profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

10°) Servitudes

Les biens sont loués tels qu'ils existent. L'EMPHYTEOTE supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

L'EMPHYTEOTE peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail, à charge d'avertir le BAILLEUR.

11°) Fin du bail – Obligation de l'EMPHYTEOTE

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'EMPHYTEOTE devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail. Il ne pourra pas demander au BAILLEUR d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées.

12°) Sous-location

L'EMPHYTEOTE pourra céder ou sous louer son droit au présent bail avec l'accord préalable du BAILLEUR et en restant garant solidaire de l'exécution des conditions du bail,

13°) Eau - assainissement

Le lieu de captage de la conduite d'alimentation du refuge devra toujours rester en bon état. Pour la cas où la ville de Soultz par suite de nécessité envisagerait le captage de la source pour ses besoins propres, L'EMPHYTEOTE ne pourra s'opposer aux travaux sur le bien loué et ne pourra prétendre à aucune indemnité. Dans ce cas, le BAILLEUR prendra ses dispositions pour que le refuge ne soit pas dépourvu d'eau. L'EMPHYTEOTE prendra toute disposition pour assurer la qualité de l'eau et notamment prévenir toute pollution dû à son occupation.

Concernant l'assainissement le refuge dispose d'une fosse septique. L'EMPHYTEOTE assurera les coûts d'entretien et de réparation et prendra en charge tous les contrôle requis par la réglementation.

13°) Information du bailleur

L'EMPHYTEOTE s'engage à informer le bailleur de tout problème susceptible de causer un dommage important au bien ou d'en menacer la viabilité ou la destination. Il transmettra aux services compétents du bailleur copie des études et contrôles règlementaires.

ARTICLE 8 : REDEVANCE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de CENT CINQUANTE EUROS (150 €), que l'EMPHYTEOTE s'oblige à payer au BAILLEUR.

La Ville émet annuellement un titre de recettes au moins 30 jours avant chaque échéance.

Tout retard de paiement entrainera de plein droit le versement, au bénéfice du BAILLEUR, d'intérêts moratoires par l'EMPHYTEOTE'. Le taux des intérêts moratoires est égal au taux légal en vigueur à la date du paiement dû de la redevance augmenté de quatre points.

La Ville est en droit de demander chaque année la revalorisation de la redevance en fonction de l'indice de référence des loyers selon la formule suivante :

Redevance révisée = Redevance d'origine x $\frac{\text{Indice en vigueur à la date du renouvellement}}{\text{Indice en vigueur à la date de signature de la convention}}$

Cette redevance sera due à compter de la date de signature de la présente convention et versée à chaque date anniversaire de signature.

ARTICLE 9 : IMPOTS ET TAXES

L'EMPHYTEOTE devra acquitter toutes les contributions foncières, ainsi que tous les impôts ou charges auxquels les biens loués ont ou pourront être assujettis

ARTICLE 10 : CONDITIONS RESOLUTOIRES

Il est expressément convenu qu'à défaut d'exécution d'une seule des conditions ci-dessus, et notamment en cas de détérioration grave commise sur l'immeuble loué, le présent bail sera résilié, si bon semble au BAILLEUR, qui sera tenu seulement de faire constater le retard grave ou l'inexécution de la condition en souffrance ou les détériorations graves, par acte d'huissier de justice, contenant en même temps congés pour le trente juin de l'année en cours, pourvu qu'il y ait au moins trois mois entre cette date et le jour de la mise en demeure.

ARTICLE 11 : RESILIATION

La résiliation du présent bail peut se faire en cas d'accord des parties.

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

ARTICLE 12 : PACTE DE PREFERENCE

Le BAILLEUR confère à l'EMPHYTEOTE 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 l'EMPHYTEOTE de son intention d'aliéner par lettre recommandée avec demande d'avis de réception suffisamment à temps pour que ce dernier puisse prendre ses dispositions et faire connaître ses intentions.

L'EMPHYTEOTE 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 13 : ASSURANCES

L'EMPHYTEOTE souscrit toutes les polices d'assurance d'usage, notamment une police d'assurance habitation et une assurance responsabilité civile.

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

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

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

Le présent bail pourra être résilié en cas de non-respect des engagements de chacune des parties ou en cas d'accord entre ces dernières.

ARTICLE 14 : FRAIS

Les montants des droits fiscaux et autres frais de ce bail sont à la charge de l'EMPHYTEOTE, qui s'oblige à leur paiement.

ARTICLE 1 : ANNEXE

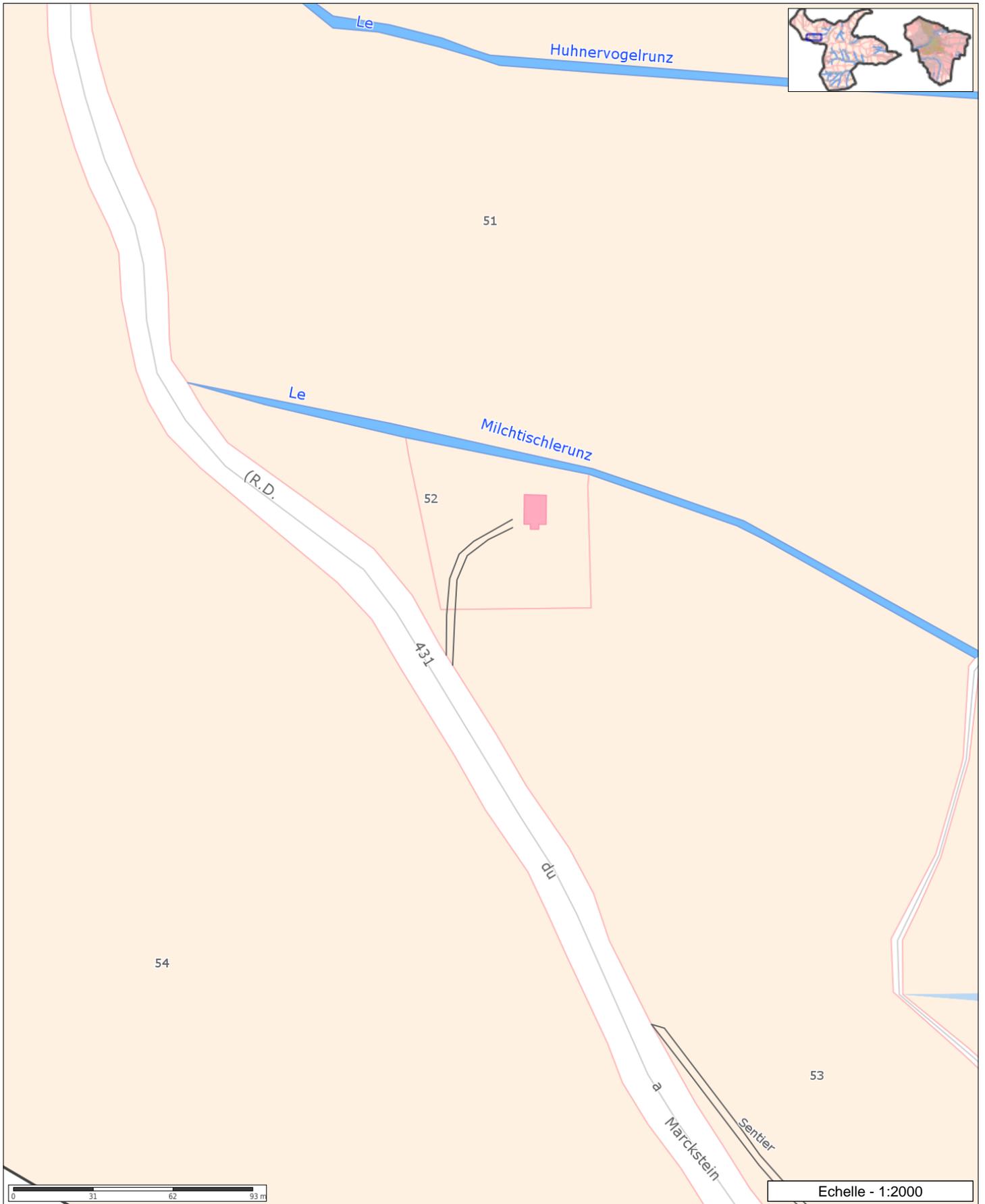
- Plan cadastral

.La présente convention, établie en double exemplaire,

Fait à SOULTZ, le

**Pour l'Emphyteote,
Prénom Nom**

**Pour le Bailleur
Le Maire de Sultz**



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.