

## BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Article L. 1311-2 du Code général des collectivités territoriales

La Commune de Vallon Pont d'arc et la Communauté de communes  
des Gorges de l'Ardèche.

LE PRESENT BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF EST ETABLI :

**ENTRE :**

Ci-après dénommé le BAILLEUR ou COMMUNE

La commune de Vallon Pont d'Arc, représentée par Monsieur Guy Massot, Maire, dûment habilité à signer par délibération du Conseil municipal du 27 février 2023

**ET :**

Ci-après dénommée le PRENEUR ou la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES GORGES DE L'ARDÈCHE

La Communauté de communes des Gorges de l'Ardèche (COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES GORGES DE L'ARDÈCHE) représentée par Monsieur Luc Pichon, Président, dûment habilité à signer par délibération du Conseil communautaire du 28 février 2023.

Les parties aux présentes ont convenu et arrêté ce qui suit :



## Table des matières

CHAPITRE 1 – CLAUSES GENERALES .....	4
ARTICLE 1.1 – DEFINITION .....	4
ARTICLE 1.2 – OBJET DU CONTRAT.....	4
ARTICLE 1.3 – DUREE.....	4
ARTICLE 1.4 – DESIGNATION DES TERRAINS ET DES OUVRAGES .....	4
ARTICLE 1.5- ORIGINES DE PROPRIETE .....	5
ARTICLE 1.6 – DESTINATION DES TERRAINS.....	5
ARTICLE 1.7 – ETAT DES LIEUX - ENTREE EN JOUISSANCE.....	5
Article 1.7.1 – Etat des lieux .....	5
Article 1.7.2 – Entrée en jouissance .....	5
ARTICLE 1.8 – CESSION .....	6
ARTICLE 1.9 - ENGAGEMENTS DU PRENEUR .....	6
Article 1.9.1 – Réhabilitation, amélioration des ouvrages .....	6
Article 1.9.2– Usage et entretien des ouvrages .....	7
Article 1.9.3 – Assurances .....	7
Article 1.9.4 – Charges et impôts .....	7
ARTICLE 1.10 - RESPONSABILITE.....	8
ARTICLE 1.11 – CONTRÔLE DU BAILLEUR.....	8
ARTICLE 1.12 – ACQUISITION DES TERRAINS ET OUVRAGES .....	8
CHAPITRE 2 – CONDITIONS FINANCIERES .....	9
ARTICLE 2.1 – LOYER.....	9
CHAPITRE 3 – SANCTIONS – EXPIRATION DU BAIL.....	9
ARTICLE 3.1 - FIN DU BAIL .....	9
ARTICLE 3.2 – Résiliation de plein droit.....	9
ARTICLE 3.3 – Sort des ouvrages .....	9
ARTICLE 3.4 - DEPOT AU RANG DES MINUTES – PUBLICITE FONCIERE.....	10
Article 3.4.1 – Publicité.....	10
Article 3.4.2. - Frais.....	10
ARTICLE 3.5 - DOMICILE .....	10
ARTICLE 3.6 – LOI ET REGLEMENT DES LITIGES.....	10

## CHAPITRE 1 – CLAUSES GENERALES

### ARTICLE 1.1 – DEFINITION

Dans le Bail Emphytéotique Administratif, ses annexes, et toutes ses autres pièces constitutives, les termes suivants ont la signification indiquée ci-dessous, qu'ils soient employés à la forme du singulier ou du pluriel, sauf si le contexte indique explicitement une autre signification.

Bail ou Bail Emphytéotique Administratif : désigne le présent contrat et ses annexes.

Bailleur : désigne la commune de Vallon Pont d'Arc.

La Commune désigne le bailleur.

Date d'Entrée en Jouissance : désigne la date à compter de laquelle le Preneur prend possession effective du bâtiment. Cette date est attestée par le procès-verbal d'état de lieux.

Communauté de communes des gorges de l'Ardèche ou COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES GORGES DE L'ARDÈCHE : désigne le Preneur

Ouvrages : désigne l'ensemble des constructions et installations sises sur le Terrain d'assiette nécessaires à l'exploitation de l'activité de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES GORGES DE L'ARDÈCHE.

Preneur : désigne la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche

### ARTICLE 1.2 – OBJET DU CONTRAT

Le présent bail a pour objet de définir les conditions de location du bâtiment désignés à l'article 1.4 du présent bail par le Preneur afin de lui permettre de réhabiliter, améliorer, exploiter et, plus généralement apporter toute modification qu'il jugera nécessaire, afin de réaliser ses missions de service public et notamment de mettre en place et exploiter une cuisine centrale sur le territoire.

Les travaux de réhabilitation des ouvrages ainsi que les modalités de leur réalisation devront être portés à la connaissance du bailleur dans les conditions prévues au présent bail et devront être réalisés dans le respect de l'affectation des biens mis à disposition du preneur.

Le présent contrat est conclu sous le régime du Bail Emphytéotique Administratif en application des articles L. 1311-2 à L. 1311-4-1 du Code général des collectivités territoriales.

### ARTICLE 1.3 – DUREE

Le présent Bail est conclu pour une durée de 18 ans à compter de la Date d'Entrée en Jouissance attestée par l'état des lieux signé par les deux parties conformément aux stipulations de l'article 1.7. Ce Bail ne confère aucun droit à renouvellement et ne pourra pas se prolonger par tacite reconduction.

### ARTICLE 1.4 – DESIGNATION DES TERRAINS ET DES OUVRAGES

Les bâtiments mis à disposition du preneur sont situés sur la commune Vallon Pont d'arc sur une partie d'un ensemble immobilier dit « ancien collège Henri Ageron », situé au 62 Boulevard Peschaire Alizon 07 150 Vallon Pont d'Arc, ventilée comme suit :

1. La partie propre à la cuisine centrale située au rez-de-chaussée et composée des locaux pour les réserves, la zone de préparation des repas, stockage des produits finis et leur livraison ainsi que les circulations et les locaux du personnel, l'ensemble d'une superficie utile de 237 m<sup>2</sup> environ ;
2. Les surfaces de parkings et de voirie réservées à la livraison des denrées et des produits finis pour une surface d'environ 250 m<sup>2</sup>
3. Un accès direct indépendant sur la rue Henri Barbusse et sur le Boulevard Peschaire Alizon permettra d'aménager des accès et stationnements indépendants.

Le plan des locaux est annexé au présent document.

## ARTICLE 1.5- ORIGINES DE PROPRIETE

Les Terrains désignés à l'article 1.4 ont été acquis par la commune de Vallon Pont d'Arc par transfert du département de l'Ardèche en date du 05 novembre 2018.

## ARTICLE 1.6 – DESTINATION DES TERRAINS

Le preneur jouira des terrains et ouvrages mis à sa disposition conformément à leur destination, telle que définie à l'article 1.2, à savoir la réhabilitation, l'amélioration et l'exploitation des Ouvrages existant ou la construction d'ouvrages nouveaux nécessaires au fonctionnement du service public dont il a la charge.

Le preneur ne peut modifier en tout ou en partie cette destination ou faire exécuter par qui que ce soit aucune autre activité que celle prévue dans le présent bail, sauf autorisation expresse de la commune de Vallon Pont d'Arc.

Le preneur est tenu d'occuper personnellement les lieux mis à sa disposition ou d'obtenir l'autorisation préalable du bailleur en cas de délégation de service pour la gestion de la restauration collective.

## ARTICLE 1.7 – ETAT DES LIEUX - ENTREE EN JOUISSANCE

### Article 1.7.1 – Etat des lieux

Les terrains et ouvrages qui seront mis à disposition du preneur par la commune de Vallon Pont d'Arc dans le cadre du présent Bail, feront l'objet d'un état des lieux contradictoire qui sera annexé au présent bail.

Le preneur devra à l'issue du bail, restituer les terrains et ouvrages en bon état conformément à l'état des lieux qui aura été dressé. Les modifications régulièrement réalisées dans le cadre du présent bail feront l'objet d'un procès-verbal d'achèvement des travaux valant état des lieux complémentaire.

### Article 1.7.2 – Entrée en jouissance

La date de signature de l'état des lieux contradictoire par les Parties vaut date d'entrée en jouissance du preneur.

A cette date, le preneur dispose de la jouissance exclusive des terrains et ouvrage et est libre d'y exercer les prérogatives et obligations du propriétaire.

## ARTICLE 1.8 – CESSION

Conformément aux dispositions des articles L. 1311-3 1 du Code général des collectivités territoriales, les droits réels résultant du bail ne peuvent être cédés à un tiers qu'après agrément du bailleur afin de garantir une utilisation compatible des activités avec l'affectation du domaine public occupé.

Le cessionnaire sera entièrement subrogé au preneur dans les droits et obligations résultant du présent Bail.

## ARTICLE 1.9 - ENGAGEMENTS DU PRENEUR

Le présent Bail 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.

### Article 1.9.1 – Réhabilitation, amélioration des ouvrages

#### *1.9.1.1 Dispositions générales.*

Le preneur est autorisé, dans le cadre du présent bail, à apporter toute modification aux ouvrages existant y compris, si nécessaire, leur reconstruction et/ou l'édification d'ouvrages nouveaux nécessaires à son activité et compatibles avec l'affectation du terrain.

Le preneur s'engage à informer préalablement le bailleur de toute opération de travaux, hors entretien courant, qu'il envisagerait de réaliser sur le terrain ou sur les ouvrages existants au minimum deux mois (2) mois avant le lancement des procédures de consultation des entreprises.

A ce titre, le preneur communique au bailleur l'ensemble des éléments permettant d'identifier la nature et l'ampleur des travaux envisagés (plans, esquisse, dossier d'avant-projets, ...).

Le bailleur peut s'opposer à ces opérations de travaux dans un délai d'un (1) mois à compter de la réception des informations susmentionnées s'il estime que ces opérations compromettent l'affectation du domaine ou ne correspondent pas aux missions dévolues à la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche.

L'absence de réponse du bailleur dans le délai prescrit vaut agrément.

Dans le cadre des opérations de travaux, le preneur assume toutes les charges et prérogatives liées à sa qualité de maître d'ouvrage. Il est notamment chargé de l'exécution et du financement, à ses frais, risques et périls, de l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation, la réhabilitation et/ou l'amélioration des ouvrages qu'il jugerait nécessaire.

Le preneur s'engage à respecter l'ensemble des réglementations et normes applicables à ce type d'opération et aux ouvrages réalisés. Le preneur s'engage notamment à respecter les prescriptions d'urbanisme.

Les opérations de travaux réalisées par le preneur sont sous son entière responsabilité et ne sauraient engager la responsabilité de la commune de Vallon Pont d'Arc à l'égard des tiers ou des cocontractants du preneur.

#### *1.9.1.2 Obtention du permis de construire.*

Dès obtention des autorisations nécessaires à la réalisation des opérations immobilières envisagées (permis de construire), le preneur s'engage à en communiquer une copie à la commune pour information.

#### *1.9.1.3 Achèvement des ouvrages*

Une copie du procès-verbal de réception des bâtiments ainsi que les éventuels procès-verbaux de levée de réserves seront adressés, pour information, au bailleur par le preneur.

Le preneur s'engage également à notifier au bailleur le certificat de l'architecte attestant de la réception et de la levée de l'ensemble des réserves.

#### Article 1.9.2– Usage et entretien des ouvrages

Le preneur s'engage à occuper paisiblement les terrains et ouvrages mis à sa disposition ainsi que les constructions qu'il aura éventuellement édifiées.

Il devra veiller à ne pas troubler la jouissance paisible des tiers.

Le preneur est tenu, tant vis-à-vis de la commune que des tiers, pendant toute la durée du présent bail, du maintien des constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil, du renouvellement, de la modernisation ainsi que la mise en conformité des ouvrages avec les réglementations actuelles et à venir.

Le bailleur ne pourra être inquiété d'aucune manière que ce soit au titre des obligations d'entretien, de maintenance, de renouvellement, de modernisation et de mise en conformité des ouvrages et des équipements.

Le preneur répond de l'incendie des ouvrages existants et de ceux qu'il a édifiés dans la limite de ce qu'il occupe. A ce titre, le classement du bâtiment sera adapté à son usage lors du dépôt du permis de construire afin de prendre en compte les modifications vis-à-vis de la réglementation ERP (établissement recevant du public) et notamment en ce qui concerne la réglementation SSI (système de sécurité incendie).

#### Article 1.9.3 – Assurances

A la date d'entrée en jouissance, le preneur sera tenu de souscrire à ses frais, en qualité de maître d'ouvrage et d'emphytéote :

- Une assurance de responsabilité civile le garantissant contre les conséquences de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés aux tiers, y compris les usagers, du fait de l'activité exercée dans le cadre du présent bail ;

- Un contrat d'assurance MULTIRISQUE contre tous dégâts causés notamment par l'incendie, la foudre, les explosions, l'électricité ou les fluides, y compris les dégâts provenant d'actes de vandalisme, de terrorisme ou de sabotage, de grèves, d'émeutes ou de mouvements populaires ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Ces assurances seront contractées auprès de compagnies d'assurance notoirement connues et devront comporter les garanties suffisantes de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction des ouvrages, leur remise en état ou la reconstitution des parties détruites.

Le preneur s'acquittera des primes desdites assurances et en justifiera auprès de la commune, sur demande de ce dernier, à peine de résiliation pour faute du présent bail en application des stipulations de l'article 3.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction des ouvrages, leur remise en état ou la reconstitution des parties détruites sauf accord contraire exprès entre les Parties.

#### Article 1.9.4 – Charges et impôts

Pendant la durée de l'occupation, le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant aux ouvrages existants qu'aux constructions qu'il aura édifiées ainsi que ceux relatifs au terrain et ce, à compter du 1er janvier de l'année suivant celle de la signature du présent bail.

Les charges locatives, notamment le chauffage, l'eau, l'électricité et le gaz, seront réglées par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES GORGES DE L'ARDÈCHE suivant les consommations réelles

enregistrées dans un premier temps sur les décompteurs qui seront installés par ses soins. Cela fera l'objet d'une refacturation de la part de la commune de Vallon Pont d'Arc à la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES GORGES DE L'ARDÈCHE. A l'issue des travaux, la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES GORGES DE L'ARDÈCHE installera des compteurs et système de chauffage indépendants afin de pouvoir régler les charges afférentes à son usage directement à ses propres fournisseurs. La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES GORGES DE L'ARDÈCHE s'acquittera également des taxes foncières sur les propriétés bâties pour l'ensemble des locaux faisant l'objet de la présente mise à disposition tel que détaillé dans le tableau des surfaces.

#### ARTICLE 1.10 - RESPONSABILITE

Le preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par l'exploitation du terrain et/ou des ouvrages, des éventuelles opérations de construction, de l'exercice de son activité ou du défaut d'entretien des ouvrages.

#### ARTICLE 1.11 – CONTRÔLE DU BAILLEUR

Le preneur est tenu d'exploiter les ouvrages de façon compatible avec l'affectation du domaine public sur lequel elle est exercée.

La commune pourra visiter sur demande le ou les ouvrages modifiés ou les faire visiter, par toute personne mandatée par lui, pour s'assurer du bon entretien de ceux-ci et de toutes installations s'y trouvant.

A ce titre, le bailleur devra avoir accès, dès qu'il en fera la demande, à tous les documents, attestations, autorisations et informations relatifs à la conformité et la compatibilité des installations par rapport aux normes applicables à l'activité en cause, notamment en termes d'hygiène, d'entretien et de sécurité des équipements mis en place.

#### ARTICLE 1.12 – ACQUISITION DES TERRAINS ET OUVRAGES

Si, au cours de l'exécution du présent bail, le preneur désire se porter acquéreur du terrain et des ouvrages édifiés, il lui suffirait d'en avertir la commune, par courrier Recommandé avec Accusé de Réception.

Sous réserve que le bailleur, après délibération de son assemblée délibérante, soit vendeur, les terrains et les ouvrages édifiés pourront être cédés au preneur dans les conditions prévues par le Code général de la propriété des personnes publiques et selon les modalités financières définies entre les Parties.

Dans ce cas, le présent bail prendrait fin à compter de la date de signature des actes d'acquisition.



## CHAPITRE 2 – CONDITIONS FINANCIERES

### ARTICLE 2.1 – LOYER

La Bail est consenti à titre gracieux.

## CHAPITRE 3 – SANCTIONS – EXPIRATION DU BAIL

### ARTICLE 3.1 - FIN DU BAIL

Le Bail pourra être résilié par la commune, en cas de de défaut d'assurance. Cette résiliation interviendra après envoi, par le bailleur, d'une mise en demeure de produire les attestations d'assurance restée sans réponse dans un délai de deux mois. Le preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité, exceptée une indemnisation correspondant à ses dépenses d'investissement non encore amorties et dûment justifiées.

Le preneur fera son affaire de tous les surcoûts occasionnés et des indemnisations afférentes en cas de préjudice(s) subi(s) par des tiers ou par la commune du fait de cette résiliation. Les droits des créanciers régulièrement agréés à la date du retrait anticipé sont reportés sur l'indemnisation permettant le remboursement des dépenses d'investissement.

### ARTICLE 3.2 – Résiliation de plein droit

Le présent bail sera résilié de plein droit par le bailleur dans le cas où le terrain et les ouvrages cesseraient d'être affectés aux activités exercées par la Communauté de Communes des Gorges de l'Ardèche.

### ARTICLE 3.3 – Sort des ouvrages

A l'expiration du Bail, que celle-ci résulte de son échéance contractuelle normale, ou d'une résiliation anticipée, les constructions édifiées par le preneur ainsi que tous travaux et aménagements effectués deviendront de plein droit et sans indemnité la propriété exclusive de la commune de Vallon Pont d'Arc sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

Les servitudes passives autres que celles qui sont indispensables à la réalisation des constructions visées à l'article L. 251-3 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que celles consenties avec l'accord exprès du bailleur, les privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur et, notamment, les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions, s'éteignent à l'expiration du bail. Sauf s'il résulte d'une résiliation de plein droit visée à l'article 3.1, ce transfert de propriété est sans incidence sur l'affectation des ouvrages construits ou réhabilités par le preneur.

## ARTICLE 3.4 - DEPOT AU RANG DES MINUTES – PUBLICITE FONCIERE

### Article 3.4.1 – Publicité

Les parties s'obligent à réaliser les publicités foncières.

### Article 3.4.2. - Frais

Tous les frais, droits et taxes afférentes aux présentes, et à leurs suites et conséquences, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire du présent acte, ainsi que les frais d'état des lieux seront pris en charge par le preneur.

## ARTICLE 3.5 - DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

## ARTICLE 3.6 – LOI ET REGLEMENT DES LITIGES

Les Parties conviennent que tout différend qui naîtrait de l'interprétation ou de l'exécution du présent bail, et qui ne seraient pas réglés à l'amiable, seront portés devant le Tribunal administratif de Lyon.

A Vallon Pont d'Arc, le

Le bailleur représenté par  
le Maire de la commune de Vallon pont d'Arc, Guy Massot

Le Preneur représenté par  
Le Président de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche, Luc Pichon

ANNEXES :

Annexe 1 : Plans