

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
Le ...
A l'Hôtel de Ville, 1 Rue de l'Ecole, Ploemeur,**

Monsieur le Maire de la Ville de Ploemeur a reçu le présent acte comportant :

BAIL EMPHYTHEOTIQUE ADMINISTRATIF

Par lequel **la Ville de Ploemeur** ayant son siège 1, rue de l'Ecole, à Ploemeur (56270),
personne morale de droit public,

Identifiée au Siret sous le n° 21560162600017
Ci-après dénommée le « BAILLEUR »

Donne à bail emphytéotique administratif à

SCI du relais de la lande, dont le siège est XXXXXXXXXXXXXXXX

Identifiée au Siret sous le n°XXXXXXXXXXXXXX
Ci-après dénommée le « PRENEUR »

REPRESENTATION

Le BAILLEUR :

La Ville de Ploemeur est représentée par Monsieur Ronan LOAS, Maire de la Ville de Ploemeur,
habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération n°XX du Conseil municipal en date du
20 juin 2023, régulièrement transmise en préfecture du Morbihan le XXXXXXXXXX, laquelle
délibération demeurera ci-annexée.

Représentation éventuelle en vertu d'une délégation

Le PRENEUR :

La société dénommée SCI du Relais de la Lande est représentée à l'acte par Monsieur Grégoire
Desnoullez et Monsieur Florent Piard, ses co-gérants, nommés à cette fonction en vertu des
statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet de signer les présentes en vertu de ces mêmes statuts
certifiés conforme à l'original par les gérants et ci-annexé.

EXPOSE PREALABLE

Afin de permettre à la Ville de réhabiliter son patrimoine tout en protégeant la biodiversité de son territoire et favorisant l'installation d'activités agricoles respectueuses de l'environnement, celle-ci est compétente pour mettre à profit son patrimoine mobilier au bénéfice de partenaires lui permettant d'atteindre cet objectif.

LE PRENEUR a élaboré un projet entrepreneurial qui répond aux trois objectifs souhaités par la ville. Le choix de l'identité des preneurs a été réalisé par l'intermédiaire d'un appel à manifestation d'intérêt national ayant abouti à la sélection de l'offre DU PRENEUR, dont la pertinence de l'action a eu l'occasion d'être vérifiée au travers de l'expérience de ces derniers et la solidité de l'argumentaire de leur dossier.

Les biens immobiliers qui sont l'objet des présentes ont été affectés, antérieurement, à l'usage pour partie d'une décharge d'ordures ménagères, puis d'un camping municipal. Ils sont ensuite restés à l'abandon pendant une quarantaine d'années, faisant l'objet de dépôts sauvages divers, de la prolifération d'espèces invasives, et d'absence de gestion du risque incendie pour le site et les habitations situées à proximité. Le présent bail a pour objectif de réaliser une attribution pertinente du patrimoine immobilier de la commune en permettant la réhabilitation et la valorisation du dit patrimoine ainsi que de l'ensemble de l'espace naturel environnant. Il permettra en outre de garantir la réhabilitation et l'entretien du bâtiment durant toute la durée du bail.

En parallèle de la contractualisation de ce bail, une Obligation Réelle d'Environnement (ORE) sera grevée sur l'ensemble des parcelles.

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Par les présentes, le BAILLEUR donne bail emphytéotique au PRENEUR, qui accepte, pour la durée ci-après indiquée, les biens et droits immobiliers ci-après indiqués.

Ce bail est consenti conformément aux dispositions des articles L. 1311-2 du Code général des collectivités territoriales et L. 451-1 du Code rural qui confèrent au PRENEUR un droit réel sur les immeubles loués.

Sous réserve des dérogations qui pourront résulter des conditions qui suivront, les parties entendent placer leurs conventions sous le régime des articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural.

ARTICLE 1^{er} : DESIGNATION DES BIENS

Les biens objets du présent bail sont les parcelles suivantes :

A PLOEMEUR (56270),
Boulevard de l'Atlantique,

Un ensemble de parcelles cadastrées :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
BP	21		0 ha 11 a 65ca
BP	22		0 ha 10 a 54ca
BP	23		0 ha 11 a 15ca
BP	24		0 ha 39 a 40ca
BP	52		0 ha 7 a 6ca
BP	53		0 ha 0 a 26ca
BP	55		0 ha 5 a 68ca
BP	57		0 ha 17 a 89ca
BP	58		0 ha 7 a 10ca
BP	59		0 ha 6 a 85ca
BP	60		0 ha 8 a 40ca
BP	61		0 ha 5 a 49ca
BP	62		0 ha 15 a 90ca
BP	63		0 ha 25 a 15ca
BP	64		0 ha 70 a 85ca
BP	65		0 ha 6 a 45+ca
BP	66		0 ha 43 a 70ca
BP	67		0 ha 20 a 10ca
BP	68		0 ha 20 a 60ca
BP	77		0 ha 9 a 10ca
BP	79		0 ha 25 a 20ca
BP	615		1 ha 49 a 58ca

Total surface : 5 ha 30 a 45 ca

Un extrait de plan cadastral est ci-annexé.

ARTICLE 2 : ORIGINE DE PROPRIETE

Les parcelles sus-désignées appartiennent à la Commune de Ploemeur.

ARTICLE 3 : SITUATION HYPOTHECAIRE

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel faisant obstacle, à l'exclusion du présent contrat.

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX

Le Preneur déclare accepter l'immeuble présentement loué en l'état et renoncer à tout recours envers la collectivité pour cause d'une caractéristique physique ou chimique non identifiée au moment de la signature du bail.

Il a en particulier pris connaissance des résultats d'analyses de sol réalisées par le bailleur sur les échantillons de terre prélevés par le preneur et joints en annexe.

S'agissant des réseaux, le BAILLEUR s'engage à réhabiliter les réseaux existants permettant la viabilisation du terrain. Le PRENEUR fera son affaire des éventuels travaux de reconstruction ou d'extension qui seraient nécessaires pour la desserte des bâtiments.

A la demande du PRENEUR, un état des lieux pourra être réalisé dans les deux mois suivant la signature du bail.

ARTICLE 5 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de cinquante (50) années entières et consécutives et un (1) jour, à compter de sa date de signature par les deux parties.

En aucun cas la durée du présent bail ne pourra faire l'objet d'une prolongation par tacite reconduction.

ARTICLE 6 : CHARGES ET CONDITIONS

1 – Conditions générales :

Le présent bail a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir à savoir :

- 1) Le PRENEUR prendra les biens mis à disposition dans leur état actuel sans pouvoir, à aucune époque ni sous aucun prétexte, exiger du BAILLEUR aucune espèce de réparation, à l'exception des réseaux dans les conditions de l'article 4.

Il remettra en état et entretiendra en bon état, à ses seuls frais, les immeubles mis à disposition sans pouvoir n'en exiger aucune indemnité de la part du BAILLEUR ;

S'agissant des espaces naturels, si la dégradation du bien objet du bail devait être constatée à l'issue du contrat, suite à une utilisation manifestation incompatible avec la

destination des lieux tels que définie par le présent bail, le PRENEUR s'obligerait à la prise en charge financière complète de la remise en état dudit bien, commandée par le PRENEUR ;

- 2) Le PRENEUR satisfera sous sa responsabilité et à ses frais tous règlements de police et d'hygiène ;
- 3) Le PRENEUR acquittera tous les impôts, contributions, taxes et charges afférentes au bien loué ;
- 4) En cas de modifications du site incompatible avec l'objet du présent bail, celui-ci sera considéré comme caduque après mise en demeure dans les conditions de l'article 11 du présent bail.
- 5) A l'expiration du présent bail, par arrivée à terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, les constructions réalisées ou réhabilitées par le PRENEUR à l'intérieur des limites de l'immeuble loué, comme toutes améliorations de quelques natures qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR, sans pouvoir les détruire et sans indemnité et sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater ;
- 6) Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR en cas de trouble ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans l'immeuble loué. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet ;

Il sera seul responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble loué, à ses occupants ou autres personnes s'y trouvant et aux voisins, qu'ils soient par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les objets ou autres qu'il a sous sa garde.
En cas de sinistre, il sera tenu de procéder à la reconstruction des ouvrages ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites.
Il devra assurer, et maintenir assurés les biens loués pendant tout le cours du présent bail. Il devra justifier au BAILLEUR à première réquisition de l'existence de police d'assurance et de l'acquit des primes ;
- 7) Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du bail ne pourra jamais, qu'elle qu'en ait pu être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou une suppression de ces clauses et conditions.
Lorsque l'une des parties aux présentes voudra faire cesser cette tolérance, elle devra notifier son intention à l'autre, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ou par acte d'huissier de justice. Cette notification devra faire référence à la présente clause et prévoir un délai suffisant pour permettre de se mettre en conformité avec l'obligation en cause, annoncée dans la notification ;
- 8) Un (1) mois avant la libération des lieux, le PRENEUR devra justifier, par présentation des acquits, du paiement des impôts et contributions à sa charge dont le BAILLEUR pourrait être tenu en vertu des dispositions de l'article 1686 du Code général des impôts, ou toutes dispositions nouvelles venant compléter ou modifier cet article ;
- 9) Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

2 – Conditions particulières :

- 1) S'agissant des espaces naturels, le PRENEUR s'engage à gérer, préserver et à mettre en valeur le site. La bonne exécution de ces prescriptions, notamment en ce qui concerne les travaux à mener à cette occasion, sera contrôlée par le BAILLEUR, en la présence du PRENEUR, à l'occasion des visites en cours de bail dont les modalités sont fixées à l'article 7 des présentes. Les principaux objectifs de cette gestion sont : la lutte contre les dépôts sauvages et les plantes et espèces animales invasives, la lutte contre le risque incendie, la préservation d'un écosystème de lande côtière permettant le maintien voire le retour des espèces animales et végétales présentes communément dans ces milieux. Il s'engage également à permettre un accès public à toutes les parties du site traitées en espace naturel, dans la limite de la compatibilité avec son exploitation. Cette limite est définie d'un commun accord avec le BAILLEUR.
- 2) S'agissant des bâtiments et abords immédiats, le PRENEUR s'engage à réhabiliter les deux bâtiments existants afin d'en assurer la pérennité et l'exploitabilité durant toute la durée du bail, dans les conditions des différents règlements d'urbanisme en vigueur.
- 3) S'agissant des terres destinées à la production vivrière, le PRENEUR s'engage à ne pratiquer que des activités conformes aux labels bio en vigueur durant toute la durée du bail.
- 4) Toutes les difficultés dans l'exécution des travaux auxquels le PRENEUR s'engage en application des prescriptions des présentes, notamment ceux mentionnés en son article 6, doivent être signalées au BAILLEUR au plus tard deux (2) mois après la survenance d'une telle difficulté.
Le BAILLEUR évalue les raisons ayant entraîné cette carence avant de déterminer, conjointement avec le PRENEUR et à la charge de celui-ci, l'ampleur et les modalités des travaux à réaliser.
- 5) L'accueil du public est une priorité sur le site. Le PRENEUR s'engage à ce que les aménagements qu'il réalisera soient compatibles avec un tel accueil conformément au schéma de zonage joint au présent bail.

ARTICLE 7 : VISITES DES LIEUX EN COURS DE BAIL

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR et ses préposés pénétrer dans l'immeuble loué, dans des conditions compatibles avec l'activité du PRENEUR et après un pré avis de 48h.

Il sera organisé, en fin de chaque période triennale, une réunion regroupant les représentants qualifiés du PRENEUR et du BAILLEUR de sorte qu'il soit dressé l'état des travaux exécutés antérieurement, et de ceux demeurant à accomplir conformément à leurs engagements respectifs.

L'organisation de cette réunion est à la charge du BAILLEUR. Il devra prévenir le PRENEUR au moins quinze (15) jours à l'avance.

Un procès-verbal de cette réunion sera dressé par le BAILLEUR.

ARTICLE 8 : REDEVANCE

Outre le respect des conditions et charges ci-dessus le présent bail est consenti pour un montant annuel de cent (100) euro par hectare et par an. Soit cinq cent trente (530) euros par an.

Ce montant sera révisé annuellement par application du coefficient d'augmentation de l'indice national des fermages publié au journal officiel de la République Française. (Valeur de référence 2022)

ARTICLE 9 : ETAT – CAPACITÉ

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent, en outre, qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de faire obstacle à la libre disposition de leurs biens.

ARTICLE 10 : CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU PRENEUR

Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'évènement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

Néanmoins, les travaux engagés resteront à la charge du PRENEUR jusqu'à leur réalisation complète.

Le PRENEUR s'engage par ailleurs à ne pas céder son activité sans l'aval du BAILLEUR. Dans le cas contraire, les constructions et aménagements réalisées par le PRENEUR deviendraient immédiatement la propriété du BAILLEUR.

ARTICLE 11 : CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail et six (6) mois après un simple commandement d'exécuter resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans préjudice de tous droits à dommages et intérêts.

En particulier, au cas où les contraintes liées au droit de l'urbanisme, ou à des problématiques de financement rendraient impossible la poursuite des engagements, le présent bail serait résilié de plein droit sans qu'il qu'une quelconque demande d'indemnité puisse être formulée par une des parties à l'encontre de l'autre.

La résiliation du bail sera notifiée au PRENEUR par l'envoi d'un courrier recommandé ou à l'occasion d'une remise en main propre contre récépissé à son représentant.

ARTICLE 12 : CLAUSE DE NON RECOURS

LE PRENEUR déclare faire son affaire des éventuelles difficultés qu'il rencontrerait dans la concrétisation de son projet.

En particulier il supportera les conséquences de tout éventuel litige relatif au droit commercial, droit de l'urbanisme, difficulté économique, sans pouvoir en imputer la cause au BAILLEUR e s'abstiendra de tout recours à cet objet.

ARTICLE 13 : DÉCLARATIONS FISCALES

Conformément à l'article 1048 ter du Code général des impôts, le présent acte est soumis à une imposition fixe de 125€ au titre de son enregistrement au service de publicité foncière.

ARTICLE 14 : FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige.

En particulier, les frais liés aux certifications agriculture biologique, ou Ecotable seront à charge du PRENEUR.

ARTICLE 15 : PUBLICITÉ FONCIÈRE

A la diligence du BAILLEUR, une expédition des présentes sera publiée au service de publicité foncière de LORIENT.

ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacun des BAILLEUR et PRENEUR déclare vouloir faire élection en sa demeure respective.

DONT ACTE :

Rédigé sur six (6) pages.
Fait et passé aux lieux et date sus-indiquée.

Pour la Ville de Ploemeur

Pour le Preneur

Le Maire,
Ronan LOAS

Les Cogérants
Grégoire Desnoulez
Florent Piard

annexes : 1 analyses de sol
2 schéma de zonage écologique
3 statuts SCI Relais de la lande
4 extrait cadastral
5 délibération Conseil Municipal