




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2016-40**

**Séance publique du**

**1 février 2016**

**Présidence de Dominique AUGÉY  
Adjoint au Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20160201- lmc177145-DE-1-1
Date de signature : 04/02/2016
Date de réception : jeudi 4 février 2016
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**OBJET : BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF. SPA**

Le 1 février 2016 à 15h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 26/01/2016, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents :**

Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Edouard BALDO, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Noëlle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gérard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Gilles DONATINI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

**Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:**

Madame Abbassia BACHI à Monsieur Stéphane PAOLI, Madame Christine BERNARD à Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Madame Patricia BORRICAND à Madame Reine MERGER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ à Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Laurent DILLINGER à Monsieur Jules SUSINI, Madame Michele EINAUDI à Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL à Madame Noëlle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Muriel HERNANDEZ à Monsieur Gilles DONATINI, Madame Coralie JAUSSAUD à Madame Danièle BRUNET, Madame Sophie JOISSAINS à Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Claude MAINA à Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Danielle SANTAMARIA à Monsieur Gérard DELOCHE, Madame Catherine SILVESTRE à Madame Brigitte DEVESA.

**Excusés sans pouvoir :**

Monsieur Jacques AGOPIAN, Monsieur Moussa BENKACI, Monsieur Maurice CHAZEAU, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Catherine ROUVIER.

Secrétaire : Sylvain DIJON

Madame Charlotte BENON donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S - Etudes Juridiques, Marchés  
Publics et Patrimoine Communal  
Direction du Foncier & Gestion du  
Patrimoine

RAPPORT POUR  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 1 FÉVRIER 2016

-----

**Nomenclature : 1.4**  
Autres types de contrats

**RAPPORTEUR** : Madame Charlotte BENON

**Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN**

**OBJET** : BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF. SPA - Décision du Conseil

Mes chers collègues,

Le 12 février 2015, le Conseil Constitutionnel a reconnu la constitutionnalité de la loi portant réforme du statut juridique de l'animal.

Le projet de loi relatif à la modernisation du droit, reconnaissant l'animal comme un "être vivant doué de sensibilité" dans le Code Civil (nouvel article 515-14), voté en dernière lecture par l'Assemblée Nationale le 28 janvier 2015, est ainsi définitivement incorporé dans l'Ordonnancement Juridique Français.

Ce tournant historique met fin à plus de deux cents ans d'une vision archaïque de l'animal dans le code civil et prend enfin en compte l'état des connaissances scientifiques, et l'éthique de notre société du vingt et unième siècle. Cette reconnaissance participe de la modernisation de notre droit.

Monsieur le Ministre de l'Economie et des Finances, interrogé le 12 mars 2013 au cours de la quatorzième législature, par Monsieur le Député Marc LAFFINEUR, à propos du régime fiscal, applicable aux libéralités consenties, notamment au gestionnaire des Refuges Animaliers Privés, avait déjà expressément reconnu un caractère d'intérêt général à ces activités : *"la prise en charge des animaux errants ou abandonnés à travers la gestion de refuges, est susceptible de relever de la défense de l'environnement naturel, au titre de la préservation des milieux naturels et de l'amélioration du cadre de vie, dès lors que cette prise en charge protège les populations et les écosystèmes contre les risques liés à la divagation des animaux"*.

Notre Collectivité Territoriale peut s'enorgueillir d'avoir de longue date placé la défense de la cause animalière au rang de ses priorités, à une époque où cette question peu

porteuse en terme médiatique et politique, était au mieux brocardée, au pire jugée indigne d'intérêt.

C'est dans la logique de cette action, que par convention en date du 30 juillet 2008, la Commune d'Aix-en-Provence a mis à disposition, pour une durée de dix ans à la Société Protectrice des Animaux, association déclarée d'utilité publique, un terrain de 33 452 mètres carrés, ainsi qu'un cabanon de 50 mètres carrés dont elle est propriétaire, situés ensemble au lieu-dit le Réaltor et enregistrés au cadastre de ladite Commune sous le numéro LA 15.

L'association bénéficiaire, projetait d'exploiter un refuge animalier pilote, axé sur la libre circulation des animaux recueillis, préalablement vaccinés et stérilisés.

Par avenant, en date du 6 janvier 2012, la commune propriétaire, désireuse d'implanter sur 4 326 mètres carrés, des 33 452 constituant la parcelle LA 15, le service public de fourrière municipale animalière, il a été convenu entre les parties, que la convention d'occupation ne porterait plus, en conséquence, que sur les 29 126 mètres carrés restant (33452-4326= 29126).

Du fait de son aménagement en vue de permettre l'exercice d'une activité de service public (fourrière municipale animalière), la parcelle LA 15 a été incorporée de facto dans le domaine public.

Afin d'identifier clairement les tènements utilisés par la fourrière municipale d'une part, et par le refuge privé indépendant géré par la SPA d'autre part, un document d'arpentage aux fins de division cadastrale a été dressé le 10 juillet 2015, à la demande de la Commune d'Aix en Provence, par la SCP Bilicki-Dhombres-Osmo-Fuzere-Pelorce, Société civile professionnelle de géomètres experts dont le siège sociale est situé 134 rue de Font Caude 34080 Montpellier.

La parcelle publique LA 15 a ainsi été divisée en deux parcelles publiques distinctes savoir :

-LA 20 29 126 m<sup>2</sup>

-LA 19 4 326 m<sup>2</sup>

La SPA souhaite obtenir une pérennisation de son occupation domaniale.

Toutefois, il convient de déterminer les conditions de desserte des parcelles (I) avant d'envisager les formes que pourrait prendre cette occupation (II)

### **I – CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE CONVENTIONNELLE DE PASSAGE**

Les parcelles LA 20 et LA 19 bordent au nord la parcelle LB 252 dépendante du domaine privé de la commune

Il est également indiqué que la desserte de la parcelle privée LB 252, ainsi que de la parcelle publique LA 19, pourrait idéalement se faire par la parcelle publique LA 20.

Il est donc envisagé de grever ladite parcelle LA 20 d'une servitude de passage au profit des parcelles LA 19 et LB 252.

Nous vous rappelons qu'aux termes de l'article L 2122-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : « *Des servitudes établies par conventions passées entre les propriétaires, conformément à l'article 639 du code civil, peuvent grever des biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent du domaine public, dans la mesure où leur existence est compatible avec l'affectation de ceux de ces biens sur lesquels ces servitudes s'exercent.* »

Le passage de véhicules ou de piétons à la seule fin d'une desserte des parcelles LA 19 et LB 252, n'apparaît pas incompatible avec l'affectation de la parcelle LA 20.

Nous vous proposons en conséquence de consentir dans les formes et conditions prescrites par les textes en vigueur, une servitude de passage sur la parcelle LA 20 dépendante du domaine public communal, au profit des parcelles LA 19 et LB 252, le tout telle que cette servitude est matérialisée hachurée en rouge, dans le plan de servitude établi par la SCP de géomètres, Bilicki-Dhombres-Osmo-Fuzere-Pelorce, lequel plan demeure annexé au présent rapport.

Dès lors que vous aurez statué sur les mérites de cette demande, vous pourrez déterminer les formes de l'occupation domaniale sollicitée par la SPA.

## **II – CONSTITUTION D'UN BAIL EMPHYTHEOTIQUE ADMINISTRATIF**

La SPA souhaite étoffer de manière significative ce complexe animalier.

Elle envisage en conséquence, l'édification d'équipements d'hébergement et d'exploitation plus conforme à ses ambitions.

### **Le projet comprend :**

- un bâtiment d'accueil avec deux zones techniques personnels et soins,
- des chenils, au Sud, pour une capacité maximale de cent chiens,
- des parcs de détente pour les animaux au Sud,
- des aires de stationnement à l'air libre au Nord,
- un dispositif d'assainissement (bassins tampons), à l'Est du bâtiment,
- un bassin de rétention au Nord du parking regroupant les évacuations pluviales du bâtiment principal et des chenils, avec un rejet de trop plein au travers de la parcelle voisine.

Le bâti s'étendra sur 993 m<sup>2</sup> de surface de plancher, réparties à raison de 450m<sup>2</sup> pour le bâtiment administratif, et de 543m<sup>2</sup> pour les chenils individuels et collectifs.

Le reste du tènement sera aménagé en espace de libre circulation à l'usage des animaux recueillis.

Compte tenu du montant de l'investissement projeté, la SPA, sollicite la pérennisation de son occupation domaniale.

Il est constant, que l'accueil d'animaux domestiques abandonnés, procède d'une activité d'intérêt général et ce, alors même qu'elle ne constitue pas pour autant un service public.

A cet égard, nous rappelons que notre Collectivité locale n'exerce, ni n'exercera aucun contrôle sur la gestion du refuge animalier projeté.

Les parties ont, en conséquence, fait le choix de se lier par le biais d'un bail emphytéotique administratif répondant en tout point à leurs mutuelles aspirations.

C'est la raison pour laquelle, la Commune envisage de consentir sur la parcelle LA 20, conformément aux dispositions des articles L 1311-2 à L 1311-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, un bail emphytéotique administratif, à la SPA, pour une durée de 70 ans, moyennant une redevance annuelle de 1 € HT, le tout, en conformité avec l'évaluation du service des domaines

Il sera ici précisé, que le bail n'est consenti qu'à l'usage exclusif d'exploitation d'un refuge animalier privé permettant la libre circulation des animaux, et suivant les charges et conditions décrites au projet de contrat joint au présent rapport.

## **EN CONSEQUENCE.**

**Vu l'article L 2122-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques**

**Vu les articles L 1311-2 à L 1311-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales**

**Vu le présent rapport**

**Vu le document d'arpentage annexé au présent rapport et valant division de la parcelle LA 15 en deux parcelles LA 19 et LA 20**

**Vu le plan de servitude annexé**

**Vu le projet de contrat de bail emphytéotique administratif annexé.**

**Vu l'avis du service des domaines annexé**

Je vous invite, Mesdames, Messieurs et Mes Chers Collègues, à :

- **CONSENTIR** dans les formes et conditions prescrites par les textes en vigueur, une servitude de passage sur la parcelle LA 20 dépendante du domaine public communale au profit des parcelles LA 19 et LB 252, le tout telle que cette servitude est matérialisée

hachurée en rouge, dans le plan de servitude établi par la SCP de géomètres ,Bilicki-Dhombres-Osmo-Fuzere-Pelorce, et demeurant annexé au présent rapport.

- **AUTORISER** en conséquence, Madame le Maire ou son adjoint délégué à signer tous documents afférents à la constitution de cette servitude

- **APPROUVER** la conclusion sur la parcelle LA 20, d'un bail emphytéotique administratif avec la SPA, pour une durée de 70 ans moyennant une redevance annuelle d'un euro HT, conforme à l'évaluation domaniale annexée aux présentes et tel que ce bail résulte pour le surplus, du projet également annexé au rapport.

- **AUTORISER** en conséquence, Madame le Maire ou son adjoint délégué à signer ledit bail, ainsi que tous documents afférents au dossier.

Présents et représentés	: 50
Présents	: 37
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 50
Pour	: 50
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité  
le rapport qui précède.

Ont signé Dominique AUGÉY, Adjoint au Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint délégué,  
Reine MERGER





# SITUATION NOUVELLE

Arpentage	SECTION	N° DE PLAN	Désignation provisoire (1)	NOM ET PRENOM DU PROPRIETAIRE	N° DE LOT DE LOTISSEMENT	CONTENANCE ha 10 a ca	CALCULS AUXILIAIRES ET COMPENSATIONS DES RESULTATS	Arpentage	LET INDIC	NATURE DE
4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	LA 19		a	Commune d'Aix-en-Provence		43 26	S. graphique 4370 (30) Arpentage => 0			
	LA 20		b	Commune d'Aix-en-Provence		2 91 26	28951 (198) Arpentage => 0			
							Total : 33321 Ecart Cadastre : -97 Total : 228			
							Ecart Cadastre Total : -97			

M. VIGNON DIVTECH  
41000 FAY LA SALLE (AIX EN PROVENCE)









Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR  
ET DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE  
16, RUE BORDE  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
TÉLÉPHONE : 04.91.17.91.17  
DRFIP13@DGFIP.FINANCES.GOUV.FR

**POUR NOUS JOINDRE :**

Pôle Gestion publique  
Division France Domaine  
Service des évaluations  
38, bd Baptiste Bonnet  
13285 MARSEILLE CEDEX 08  
Affaire suivie par : Christine BOUTILLIER  
Téléphone : 04 42 37 54 29  
Télécopie : 04 42 37 54 08  
christine.boutillier@dgifp.finances.gouv.fr  
Ref : AVIS n° 2015-001L0240

Madame le Maire  
Direction du Foncier  
Hôtel de Ville  
CS 30715

13616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

<b>COURRIER ARRIVEE</b>			
DIRECTION FONCIER ET GESTION DU PATRIMOINE			
26 FEV. 2015			
N° 00258/15			
AF	MF	GPC	DDC
		CAU	JVBI

**CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES**

**AVIS DU DOMAINE**

(Valeur vénale)

(art L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du CGCT)

**1. Service consultant : Commune d'AIX EN PROVENCE**

Direction Générale Adjointe des Services Etudes Juridiques, Marchés Publics et Patrimoine Communal - Direction du Foncier et Gestion du Patrimoine

Affaire suivie par : Monsieur NOTARI

**2. Date de la consultation : 19/01/2015**

Dossier reçu le : 21/01/2015

Visite le : 06/02/2015

En présence de : Messieurs FANTONI et NOTARI (mairie)

**3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :**

- Projet de bail emphytéotique administratif au profit de la Société Protectrice des Animaux (SPA)
- Détermination de la redevance du bail emphytéotique administratif

**4. Propriétaire présumé : Commune d'AIX EN PROVENCE**

**5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

Commune d'AIX EN PROVENCE

Adresse : Le Réaltor – Route de la Tour d'Arbois.

Cadastre : section LA parcelle n°15p

Superficie : 3ha 35a 49ca

Emprise : 2ha 91a 02ca

Descriptif : parcelle en nature de massif collinaire boisé, partiellement encombrée de bâtis (cabanon et chalets en bois) à démolir.

**Projet :** bail emphytéotique administratif de 45 ans entre la Commune, bailleur, et la Société Protectrice des Animaux (SPA), preneur, en vue de la construction par la SPA d'un refuge privé animalier de chiens en liberté. Montant des travaux envisagés par le preneur : 1 892 263 € H.T. A l'expiration du bail, les bâtiments deviendront propriété de la Commune sans indemnisation.

**5 a. Urbanisme :** P. O. S. : zone A-ND2

**6. Origine de propriété :** ancienne et/ou sans incidence sur l'évaluation

**7. Situation locative :** bien présumé libre de toute location ou occupation.

**9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :**

Dans le cadre d'un bail à emphytéotique administratif d'une durée de 45 ans à conclure entre la Commune d'AIX EN PROVENCE, bailleur, et la Société Protectrice des Animaux, preneur, pour la construction d'un refuge animalier de chiens en liberté, **la redevance annuelle** est estimée à :

**1 € HT**

(Un euro hors taxes)

**11. Réalisation d'accords amiables :**

**12. Observations particulières :**

**Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme (non fournies).**

*L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.*

*Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.*

*Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par France Domaine (art. R 1212-1 du CG3P).*

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques. En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire (s) concerné (s).*

*Veillez agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.*

A Marseille, le 18/02/2015

**Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,  
Directrice Régionale des Finances Publiques de  
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département  
des Bouches-du-Rhône, et par délégation,  
L'Administrateur des Finances Publiques Adjoint**

  
**Roland GUERIN**



DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE  
COMMUNE : AIX EN PROVENCE  
Parcelles cadastrées section LA  
n°19, 20 et LB n°252  
PLAN DE SERVITUDE

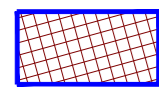
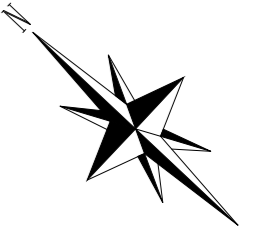


BILICKI DHOMBRES OSMO FUZERE PELORCE  
GEOMETRES-EXPERTS  
16, Rue Neuve Sainte Catherine, 13007 - Marseille  
E-Mail : marseille@dgema.fr  
Tél : 04.91.542.542 - Fax : 04.91.542.543

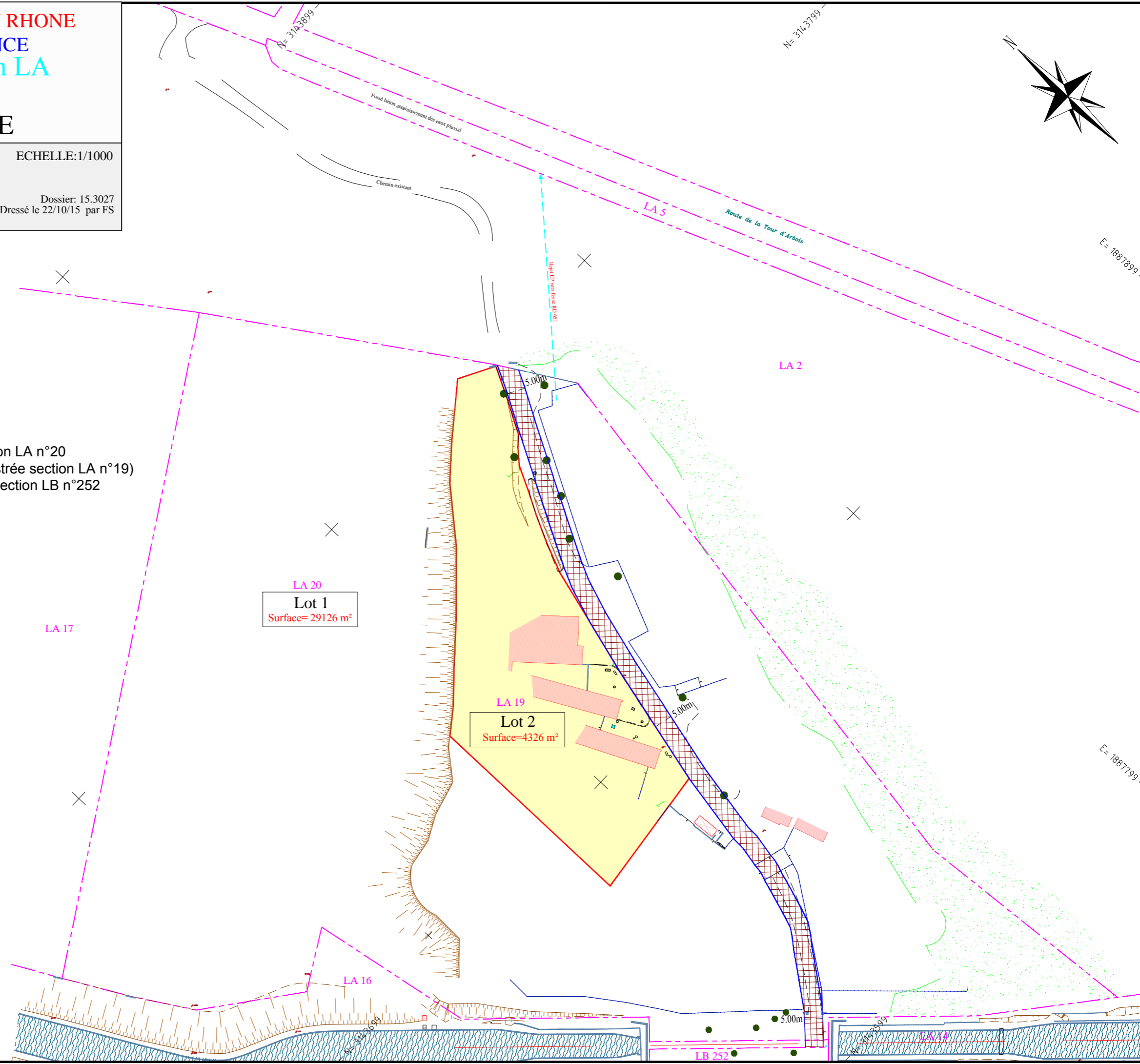
des Géomètres Experts méditerranéens associés

ECHELLE: 1/1000

Dossier: 15.3027  
Dressé le 22/10/15 par FS



Servitude de passage véhicule :  
Fonds servant : Parcelle cadastrée section LA n°20  
Fonds dominant : - Lot 2 (parcelle cadastrée section LA n°19)  
- Parcelle cadastrée section LB n°252



COORDONNEES LAMBERT CC44

**DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE  
COMMUNE D'AIX EN PROVENCE**

**BAIL EMPHYTHEOTIQUE ADMINISTRATIF**

**Articles L1311-2 à L1311-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales**

**Entre d'une part**

**La Commune d'Aix en Provence** dont le siège est situé Place de l'Hôtel de Ville 13100 Aix en Provence, prise en la personne de son Maire en exercice, Madame Maryse JOISSAINS MASINI agissant au nom et pour le compte de ladite Commune en vertu et en exécution des délibérations du Conseil Municipal

Ci-après dénommée " le Bailleur" ou « la Commune» ou «Ville »

**Et d'autre part :**

**La Société Protectrice des Animaux (SPA), association reconnue d'utilité publique** prise en la personne de Madame HARRY Natacha présidente de l'association, demeurant es qualité au siège social 39 Boulevard Berthier – 75847 PARIS.

Ci-après dénommée « le locataire » ou « l'association » ou « SPA »

**EXPOSE LIMINAIRE**

Par convention en date du 30 juillet 2008 la Commune d'Aix en Provence a mis à disposition, pour une durée de 10 ans à la Société Protectrice des Animaux, association déclarée d'utilité publique, et ayant son siège social 39, boulevard de Berthier 75847 PARIS, un terrain de 33 452 mètres carrés, ainsi qu'un cabanon de 50 mètres carrés dont elle est propriétaire, situés ensemble au lieu-dit le Réaltor et enregistrés au cadastre de ladite Commune sous le numéro LA 15.

L'association bénéficiaire ci appelée Société Protectrice des Animaux (la SPA), projetant d'exploiter un refuge animalier axé sur la libre circulation des animaux recueillis, préalablement vaccinés et stérilisés. Ce refuge portera le nom de « Refuge des chiens en liberté – Michèle Dottore »

La SPA souhaite en effet, que les animaux jouissent pendant leur séjour au refuge d'une totale liberté jusqu'à leur adoption, le jour dans des parcs spécialement aménagés et la nuit ou en cas d'intempéries dans des boxes adaptés.

Par avenant, en date du 6 janvier 2012, la commune propriétaire, désireuse d'implanter sur 4 326 mètres carrés, des 33 452 constituant la parcelle LA 15, le service public de fourrière municipale animalière, il a été convenu entre les parties, que la convention d'occupation ne porterait plus, en conséquence, que sur les 29 126 mètres carrés restant (33452-4326= 29126).

Du fait de son aménagement en vue de permettre l'exercice d'une activité de service public (fourrière municipale animalière), la parcelle LA 15 a été incorporée dans le domaine public.



Afin d'identifier clairement les tènements utilisés par la fourrière municipale d'une part et par le refuge privé indépendant géré par la SPA d'autre part, un document d'arpentage aux fins de division cadastrale a été dressé le 10 juillet 2015, à la demande de la Commune d'Aix en Provence, par la SCP Bilicki-Dhombres-Osmo-Fuzere-Pelorce, Société civile professionnelle de géomètres expert dont le siège social est situé 134 rue de Font Caude 34080 Montpellier.

La parcelle publique LA 15 a été divisée en deux parcelles publiques distinctes savoir :

- LA 20 d'une contenance de 29 126 m<sup>2</sup>
- LA 19 d'une contenance de 4 326 m<sup>2</sup>

Le document d'arpentage, ainsi que le plan de division, demeurent annexés aux présentes (Cf. annexes N°1, et 2).

La SPA, souhaite aujourd'hui étoffer de manière significative, ce complexe animalier.

Elle envisage, en conséquence, l'édification d'équipements d'hébergement et d'exploitation plus conformes à ses ambitions sur la nouvelle parcelle LA 20.

Compte tenu du montant de l'investissement projeté, la SPA sollicite la pérennisation de son occupation domaniale.

Il est en outre constant, que l'accueil d'animaux domestiques abandonnés procède d'une activité d'intérêt général et ce, alors même qu'elle ne constitue pas pour autant un service public, la collectivité locale n'exercera notamment aucun contrôle de la gestion de l'activité.

Les parties ont, en conséquence, fait le choix de se lier par le biais d'un bail emphytéotique administratif répondant en tout points à leurs mutuelles aspirations.

C'est la raison pour laquelle la Commune consent le tout, conformément aux dispositions des articles L1311-2 à L1311-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, un bail emphytéotique Administratif, à la SPA Paris qui l'accepte, le tout suivant les charges et conditions ci-après stipulées.

### **CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

La Commune d'Aix en Provence donne, par les présentes, à bail emphytéotique dans les termes et conditions des articles L 1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, le bien immobilier dont la désignation suit :

<b>DESIGNATION</b>
--------------------

#### **Commune d'AIX-EN-PROVENCE,**

La totalité de la parcelle N° LA 20, située à AIX-EN-PROVENCE, lieu-dit le Réaltor, inscrite au cadastre rénové de la Commune d'Aix-en-Provence :

<u>SECTION</u>	<u>N°</u>	<u>LIEU-DIT</u>	<u>CONTENANCE</u>
<b>LA</b>	<b>20</b>	<b>Réaltor.</b>	<b>29 126 m<sup>2</sup></b>

Le preneur déclare bien connaître le périmètre exact de la surface donnée à bail, identifiée par un plan annexé aux présentes

### **Origine de propriété.**

Par acte notarié en date du 5 mars 1999, (ci-après annexé annexe N°3) enregistré et publié à la conservation des hypothèques de la ville d'Aix-en-Provence sous le Volume 1999 P N° 3047, passé par devant Maître Jean-Christophe LETROSNE Notaire à Aix-en-Provence, la Commune d'Aix-en-Provence a acquis de Madame Renée ALMIENTO, née le 3 janvier 1950 à Marseille, demeurant et domiciliée à la date de l'acte 397 corniche Kennedy, un terrain d'une contenance de 03 ha 35a 49ca, ainsi qu'une maison d'habitation implantée sur ledit terrain, tout deux situés Lieu-dit le Réaltor, anciennement lieu-dit «la bastide neuve», figurant au cadastre rénové de la Commune sous le numéro LA 15.

Ladite parcelle a fait l'objet d'une division cadastrale en deux parcelles distinctes LA 19 et LA 20.

La parcelle LA 19 est affectée à l'usage du service public de fourrière animalière municipale, la parcelle LA 20 est donnée à bail par les présentes

## **ETAT DES BIENS – URBANISME ET SERVITUDES**

Le preneur prendra les lieux dans leur état actuel sans pouvoir exercer aucun recours contre la Ville, pour quelque cause que ce soit, et déclare à cet égard parfaitement les connaître

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes servitudes qui peuvent grever le terrain loué.

Le preneur satisfera, à partir du jour de son entrée en jouissance, à toutes charges de la Commune, de voirie, de police ou autres, à tout règlement administratif établis ou à établir sans exception ni réserves.

## **CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail 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 :

### **ARTICLE 1 – DESTINATION ET JOUISSANCE**

Le preneur devra jouir des lieux mis à disposition en bon père de famille, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité, à la bonne tenue et à la sécurité de l'ensemble immobilier donné à bail.

L'ensemble immobilier mis à disposition doit permettre, à l'exclusion de toutes autres activités, la réalisation ainsi que l'exploitation d'un refuge animalier privé, axé sur la libre circulation des animaux recueillis, préalablement vacciné et stérilisés.



La SPA indique expressément, que les animaux jouissent pendant leur séjour au refuge d'une totale liberté jusqu'à leur adoption, le jour dans des parcs spécialement aménagés et la nuit ou en cas d'intempéries dans des boxes adaptés.

La Collectivité Territoriale fait de cette destination une des conditions essentielles de son consentement

## **ARTICLE 2 – DUREE**

Le présent bail est consenti pour une durée de **soixante-dix ans (70 ans)** courant à compter de la signature des présentes.

En aucun cas, la présente convention ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

## **ARTICLE 3 – REDEVANCE**

La redevance annuelle d'occupation est fixée à **un euros hors taxes**, le tout en conformité avec l'évaluation domaniale N° 2015 001L1613 du 23 Juin 2015. (Cf. annexe 4)

Cette redevance est stipulée payable à terme échu, à partir de la **première** année

Elle sera révisée annuellement, à chaque date anniversaire du contrat, en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

Si l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE venait à disparaître, il lui serait substitué tout indice similaire, soit par accord des parties, soit à défaut, par le Tribunal compétent saisi par la partie la plus diligente.

## **ARTICLE 4 – CHARGES ACCES ET SERVITUDES**

### **4.1 CHARGE**

Le preneur s'acquittera de la totalité des charges, souscription des abonnements et consommations (électricité, gaz, eau, fuel, ...) directement auprès des prestataires (EDF, GDF, Eau, ...) ou de la Ville.

### **4.2 ACCES**

La commune tient sa propriété d'un acte authentique, tel que cela a été indiqué infra à la rubrique « DESIGNATION ».

Aux termes de cet acte il a été expressément rappelé au sujet de l'accès à l'immeuble, que le vendeur de Madame ALMIENTO elle-même venderesse de la Commune:

*« Déclare que depuis l'achat par sa société, il accède à la parcelle objet des présentes depuis le chemin départemental par un chemin traversant la parcelle N° 2, selon le tracé figurant au plan cadastral, sans qu'un accord de servitude ait été établi, mais sans jamais avoir rencontré d'opposition ou de contestation du propriétaire concerné par ce chemin »*

La Commune indique quant à elle, qu'elle a également utilisé depuis l'acquisition, ledit chemin reliant la parcelle initialement LA 015 et la RD 651, le tout sur la parcelle N°2 sans rencontrer la moindre opposition ou protestation du propriétaire de ladite parcelle.

### **4.3 SERVITUDES**

Le preneur consent à fournir un accès total et sans réserves aux services des eaux ; du gaz et de l'électricité en vue, soit de travaux exceptionnels rendus nécessaires pour le bon fonctionnement desdits services, soit pour les entretiens périodiques

Par délibération en date du 15 Décembre 2015 Il a en outre été constitué par le conseil municipal de la commune d'Aix en Provence, en sa qualité de gestionnaire du domaine public, une servitude de passage au profit des parcelles LB 252 et LA 19.

Le preneur y consent en tant que de besoin.

La servitude a été immédiatement constituée, à titre de servitude réelle et perpétuelle,

La servitude s'établit du Nord Est au Sud-Ouest ; Elle longe la parcelle LA 19 affectée au service public de fourrière, de son extrémité Nord Est à son extrémité Sud Est ; et se prolonge jusqu'à la parcelle LB 252.

Le tout tel que cela apparaît sur le plan de géomètre annexé aux présentes et qui fait foi (annexe 5)

Le fond servant est le suivant: parcelles LA 20.

Les fonds dominants sont les suivants : parcelle LB 252 et LA 19.

Cette constitution de servitude est acceptée par le propriétaire des fonds dominants

1/ Le droit de passage concédé par le présent acte comme servitude réelle et perpétuelle s'exercera à l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant, c'est-à-dire exclusivement sur la bande de terrain délimitée au plan ci-annexé.

2/ Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par toutes personnes désireuses de se rendre sur les fonds dominants, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs des fonds dominants, pour se rendre à ceux-ci et en revenir à pied, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, desdits fonds.

3/ Le propriétaire du fond servant devra assurer et faire respecter le libre exercice du passage et ne pas porter atteinte ou laisser porter atteinte à la viabilité de l'assiette du droit de passage.

4/ Tous les frais d'établissement du passage, y compris les revêtements ou empiètement nécessaires, de son entretien ou de sa réparation, sont et seront à la charge du propriétaire actuel des deux fonds dominants qui l'accepte expressément ; ces frais seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs desdits fonds au prorata de l'utilité déterminée en référence à la surface de leur fonds

### **ARTICLE 5 – CONTRIBUTIONS**

Le Preneur acquittera en sa qualité d'emphytéote, pendant toute la durée du bail, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auquel ledit immeuble peut et pourra être assujéti, y compris celles mises à la charge du propriétaire.

## **ARTICLE 6 – TRAVAUX**

En contrepartie de la conclusion du présent bail emphytéotique administratif, le Preneur s'engage à réaliser les travaux définis ci-après à l'article 6.1

Etant précisé, que le fait que les travaux envisagés soient décrits infra, ne préjugent en rien des prescriptions, acceptations pures et simples, ou refus purs et simples, qui émaneraient des services en charge des autorisations d'occupation du sol.

Le preneur fera en conséquence, son affaire personnelle de l'obtention desdites autorisations, et ne pourra en aucun cas, considérer les dispositions du présent article comme de nature à lui conférer quels que droits que ce soit au regard des règles d'urbanisme en vigueur qu'il déclare par ailleurs bien connaître.

### **6.1 DESCRIPTIF SOMMAIRE DU PROJET**

**Le projet prévisionnel comprend :**

- un bâtiment d'accueil avec deux zones techniques personnels et soins,
- des chenils, au Sud, pour une capacité maximale de cent chiens,
- des parcs de détente pour les animaux au Sud,
- des aires de stationnement à l'air libre au Nord,
- un dispositif d'assainissement (bassins tampons), à l'Est du bâtiment,
- un bassin de rétention au Nord du parking regroupant les évacuations pluviales du bâtiment principal et des chenils, avec un rejet de trop plein au travers de la parcelle voisine.

Le bâti s'étendra sur 993 m<sup>2</sup> de surface de plancher, réparties à raison de 450m<sup>2</sup> pour le bâtiment administratif, et de 543m<sup>2</sup> pour les chenils individuels et collectifs.

Le reste du tènement sera aménagé en espace de libre circulation à l'usage des animaux recueillis.

### **6.2 CONFORMITE DES TRAVAUX AU PROJET**

Les constructions projetées constituant l'un des éléments déterminant du consentement de la Commune au présent bail, tout travaux autres que ceux liés à l'entretien, ou imposés par les services d'urbanisme de la Commune devront être préalablement agréés par le bailleur, et ce même dans l'hypothèse de leur conformité avérée, aux règles d'urbanisme en vigueur.

A cet effet, la SPA s'engage à communiquer, par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception, avant tout début de travaux modificatifs, les dossiers d'avant-projets (APS et APD) à la Commune pour agrément.

Passé un délai de 60 jours à compter de la réception desdits APS et APD, l'accord du bailleur sera réputé acquis.

### **6.3 DELAIS DE REALISATION ET RESPECT DE LA REGLEMENTATION**

La réalisation des constructions constituant l'une des conditions essentielles d'un bail emphytéotique administratif, les parties conviennent que lesdites constructions telles que décrites aux articles 6.1 et 6.2 supra devront être dument achevées et réceptionnées par la SPA qui demeure la seule maitresse d'ouvrage, dans un délai de deux ans à compter du dépôt de la demande de permis de construire.



Etant en outre précisé que le permis de construire devra au plus tard être déposé dans un délai de 12 mois à compter de la signature des présentes.

Il est en outre convenu entre les parties que la collectivité locale ne pourra en aucun cas se prévaloir du non-respect dudit délai dans l'hypothèse où ce non-respect lui serait intégralement imputable.

A défaut, la Commune pourra si bon lui semble, faire application de la clause résolutoire, dans les conditions et formes prévus à l'article 14 des présentes, infra.

Il est toutefois indiqué que cette faculté de résiliation ne saurait en aucun cas être mise en œuvre par la Collectivité bailleuse, dans les cas où le non-respect du délai de deux ans serait exclusivement causé par sa faute.

Il est également convenu entre les parties, que l'introduction d'un éventuel recours contentieux contre le permis de construire par un tiers, emporte ipso facto suspension dudit délai de réalisation des ouvrages, jusqu'à la purge définitive du recours introduit.

Durant toute phase de travaux ou d'exploitation des lieux, le Preneur devra particulièrement veiller à respecter la réglementation en vigueur, notamment celle applicable à la sécurité et à l'hygiène. Il tiendra compte des exigences liées à l'exploitation d'un « refuge privé animalier ».

Il fera son affaire personnelle de toutes les conséquences directes, indirectes, fautives ou non fautives que l'exploitation serait susceptible d'engendrer.

Si, toutefois, la responsabilité du bailleur venait à être recherchée, nonobstant le paragraphe supra, le locataire relèvera et garantira le bailleur, à première demande sauf en cas de faute prouvée du bailleur ou de l'un de ses préposés.

Toute violation des obligations définies dans le présent article constitue une cause légitime de résiliation dans les formes et conditions de l'article 14.

#### **ARTICLE 7 – ENTRETIEN**

Le preneur devra, pendant tout le cours du bail, conserver en bon état d'entretien l'ensemble immobilier et les aménagements. L'ensemble des travaux et des réparations de toute nature, y compris le gros entretien et les grosses réparations, sera effectué à ses frais sous sa responsabilité.

Le preneur devra veiller à maintenir l'ensemble immobilier et ses abords en conformité avec les prescriptions applicables à la gestion d'un « refuge privé animalier ».

#### **ARTICLE 8 – VISITES**

La Commune pourra faire visiter l'ensemble immobilier objet du présent bail par son architecte ou son mandataire (services techniques ou toute personne désignée par la Ville), une fois par an et en cas de nécessité, à telle date qui lui siéra, sous réserve d'en aviser le Preneur au moins huit jours à l'avance.

#### **ARTICLE 9 – RESPONSABILITE – ASSURANCES**

Le preneur répondra des dommages que l'un de ses préposés ou lui-même a causé à l'ensemble immobilier objet du présent bail.

En cas de sinistre causé par le bailleur ou l'un de ses préposés, ou bien par un tiers, le preneur recherchera la responsabilité de l'auteur du sinistre.

En tout état de cause le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction des fractions détruites à ses frais s'il est responsable, ou bien aux frais du responsable du sinistre.

Le preneur devra souscrire, à ses frais, toutes assurances nécessaires, pour couvrir sa responsabilité en sa qualité de Preneur et de Maître d'Ouvrage, dont notamment la responsabilité civile et dommages incendie, électricité, dégâts des eaux, catastrophes naturelles, la dommage ouvrage et autres sans que cette liste ne soit exhaustive ou limitative.

Ces assurances seront contractées auprès de compagnies d'assurances notoirement connues, et comporter les garanties suffisantes de manière à permettre la remise en état, à l'identique, des éléments dégradés ou détruits.

Le preneur justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande de la Commune.

La Commune se réserve la faculté de se substituer au preneur dans l'hypothèse d'une carence de ce dernier dans le paiement de ses primes d'assurance ou dans la souscription des contrats d'assurances ou de leurs compléments, jugés utiles au respect des obligations découlant du présent article.

Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le preneur devra rembourser à la Commune le montant des primes, ainsi que les frais engendrés par la souscription de polices d'assurances ou de leurs compléments.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'ensemble immobilier et des Espaces Naturels, ou à la remise en état et la reconstruction de la partie détruite.

#### **ARTICLE 10 – PROPRIETE DES AMENAGEMENTS ET OUVRAGES REALISES PAR LE PRENEUR**

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, les aménagements et ouvrages réalisés par le Preneur deviendront de plein droit la propriété de la Commune, sans indemnités et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

#### **ARTICLE 11 – CESSION**

Conformément aux articles L 1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, les droits résultant du présent bail ne pourront être cédés par le preneur en cours de contrat qu'avec l'agrément de la Commune, après délibération de son Conseil Municipal et uniquement au profit d'une personne subrogée au preneur, dans les droits et obligations découlant du présent bail.

En conséquence, le preneur s'engage à informer préalablement la Commune, par lettre Recommandée avec Accusé de Réception, de tout projet de cession du présent bail emphytéotique administratif. La Commune disposera de la faculté d'agréeer ou de ne pas agréer le Cessionnaire son refus devra toutefois être dicté par un juste motif.

Toute cession, qui n'aurait pas recueilli préalablement l'accord de la commune dans les formes et conditions rappelée supra article 11 alinéa 1, serait purement et simplement considérée comme nulle et non avenue.

## ARTICLE 12 – CONSTITUTION D’HYPOTHEQUES

Conformément aux articles L 1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, le droit réel conféré au titulaire du bail, de même que les ouvrages dont il est propriétaire, sont susceptibles d’hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le Preneur, en vue de financer la réalisation ou l’amélioration des ouvrages situés sur le bien loué.

A l’occasion d’un financement futur, le preneur s’engage à informer préalablement la Ville, par lettre Recommandée avec Accusé de Réception, de tout projet de constitution d’hypothèques ainsi qu’à requérir l’approbation du Conseil Municipal à l’acte concerné. La Ville disposera de la faculté d’agréer ou de ne pas agréer le créancier hypothécaire, son refus devra toutefois être dicté par de justes motifs.

## ARTICLE 13 – LOCATIONS

La durée des éventuelles locations ne pourra excéder celle du présent bail. Elles ne seront par ailleurs consenties que sous réserve du respect des conditions du présent bail et plus particulièrement des dispositions de l’article 1 – *Destination et jouissance*.

A l’expiration du bail, par arrivée du terme ou toute autre cause, tous baux, locations ou conventions d’occupation quelconques consenties par le preneur prendront fin de plein droit.

Chaque année, le preneur informera la Commune des éventuels contrats de locations ainsi souscrits afin de permettre à la Commune de vérifier le respect des dispositions du présent bail et notamment de l’article 1 – *Destination et jouissance*

## ARTICLE 14 – CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas d’inexécution par le preneur de l’une quelconque des charges et conditions du présent bail, celui-ci pourra être résilié de plein droit, si bon semble à la Commune, un mois après une mise en demeure **par acte extrajudiciaire**, d’avoir à faire cesser le ou les manquements contractuels constatés, restée infructueuse.

Ladite mise en demeure devra impérativement reproduire intégralement les termes de la clause résolutoire, elle devra en outre expressément indiquer l’intention du bailleur de s’en prévaloir.

A cet égard, il est expressément stipulé que le présent bail emphytéotique administratif pourra, notamment, être résilié de plein droit, **sans que cette énumération ne soit limitative**, si le preneur modifiait la destination des lieux, si le preneur ne réalisait pas les travaux projetés dans les délais de réalisation tels qu’ils sont définis à l’article 6.3 des présentes ou s’il ne déposait pas le permis de construire dans les délais fixés aux présentes

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires, ou d’autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail – tant amiable que judiciaire – ne pourra, sous peine d’inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête de la Commune avant l’expiration du délai d’un mois à partir de la date à laquelle la mise en demeure d’exécuter aura été dénoncée au titulaire de ces droits réels. Si, dans le mois de cette dénonciation, ces derniers n’ont pas signifié par acte extrajudiciaire à la Commune leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir.



Etant précisé que cette substitution dans les obligations du preneur ne saurait en aucun cas s'analyser en un transfert du présent bail au profit du créancier substituant.

Il sera également rappelé que s'agissant d'un bail emphytéotique administratif constituant par nature un contrat administratif, le bailleur bénéficie d'une faculté de modification et de résiliation unilatérale sans faute, pourvu que cette modification ou cette résiliation soit fondée sur un motif d'intérêt général.

Le preneur aura alors droit à l'indemnisation du préjudice actuel directe et certain qu'il subirait du fait de cette modification ou résiliation unilatérale.

#### **ARTICLE 15 – DECLARATIONS FISCALES**

Le présent acte sera soumis à la formalité de publicité foncière.

Il est précisé que le présent bail a le caractère de bail emphytéotique administratif, conformément aux dispositions des articles L 1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

#### **ARTICLE 16 – FRAIS**

Tout les frais et droits des présentes, et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront à la charge du preneur.

#### **ARTICLE 17 – PUBLICITE FONCIERE**

En application des articles 28 et 32 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, le présent bail sera publié à la Conservation des Hypothèques, 1<sup>er</sup> Bureau, par les soins de la Commune, mais aux frais du preneur.

Le salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques sera fixé sur la valeur globale du bail emphytéotique.

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, la Ville fait élection de domicile en Mairie d'Aix-en-Provence, et le preneur en son siège social.

#### **ARTICLE 18 – ANNEXES**

Le présent bail comporte annexes 5 annexes jointes au présent acte savoir :

- Document d'arpentage (Annexe 1)
- Plan de division parcellaire (Annexe 2)
- Acte notarié du 5 mars 1999 (Annexe 3)
- Evaluation domaniale N° 2015 001L1613 du 23 Juin 2015 (Annexe 4)
- Plan de servitude (Annexe 5)

#### **DONT ACTE, REDIGE SUR 10 PAGES.**

Fait à Aix en Provence le \_\_\_\_\_, en cinq originaux, dont chacune des parties reconnaît avoir reçu un exemplaire accompagné de ses annexes.

Pour le bailleur Commune d'Aix en Provence  
Son Maire en exercice

Pour le Preneur SPA  
Sa présidente en exercice