EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX EN PROVENCE N° DL.2016-239

Séance publique du

20 juin 2016

Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence Vice-Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence Président du Conseil de Territoire du Pays d'aix

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20160620-lmc190644-DE-1-1
Date de signature : 20/06/2016
Date de réception : jeudi 23 juin 2016

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Préfecture
des Bouches-du-Rhône

POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE:
- ACTE SIGNÉ ✓
- COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓
- ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓

Ville d'Aix-en-Provence
Service Démocratie et Citoyenneté

OBJET : CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF AVEC L'ASSOCIATION DE TIR STASA

Le. 20 juin 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 14/06/2016, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :
Monsieur Jacques AGOPIAN, Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGEY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaelle LENFANT, Madame Reine MERGER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, 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 Christine BERNARD à Madame Reine MERGER, Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Danièle BRUNET à Madame Sylvaine DI CARO, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET à Madame Gaelle LENFANT, Madame Charlotte DE BUSSCHERE à Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Philippe DE SAINTDO à Madame Charlotte BENON, Monsieur Sylvain DIJON à Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Laurent DILLINGER à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Coralie JAUSSAUD à Madame Karima ZERKANI-RAYNAL, Monsieur Claude MAINA à Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Irène MALAUZAT à Madame Danielle SANTAMARIA, Monsieur Jean-Marc PERRIN à Monsieur Gilles DONATINI, Madame Liliane PIERRON à Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER.

Excusés sans pouvoir :
Madame Souad HAMMAL.
Secrétaire : Stéphane PAOLI

Madame Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.

D.G.A.S - Etudes Juridiques, Marchés Publics et Patrimoine Communal
Mission Sécurité Juridique Aménagement

Nomenclature : 3.3
Locations

RAPPORT POUR
LE **CONSEIL MUNICIPAL**
DU 20 JUIN 2016

RAPPORTEUR : Madame Odile BONTHOUX

Politique Publique : 01-GESTION DES RESSOURCES ET MOYENS

OBJET : CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF AVEC L'ASSOCIATION DE TIR STASA- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

La Commune d'Aix en Provence est propriétaire de deux bâtiments d'une surface totale et globale d'environ 400 m², implantés ensemble sur trois parcelles d'une superficie totale d'environ 5 hectares, lesquels biens sont situés sis à Aix en Provence 1588 Chemin du Viaduc lieudit la cible et cadastrés à la section EM, 0043, 0047 et 0192.

Depuis 1971, ces biens sont mis à la disposition de l'association de tir sportif dénommée "STASA", au moyen de conventions précaires et renouvelables par tacite reconduction.

L'association qui a procédé durant la période de mise à disposition à de notables améliorations de l'ensemble immobilier, a souhaité pérenniser son activité de tir sportif et a également offert de réaliser des travaux de rénovations et de mise aux normes (réalisation de toilettes PMR), pour un montant de 56 345 euros HT.

Or, il est dans l'intérêt de la Commune non seulement de permettre à l'association STASA, d'asseoir durablement l'exercice d'une activité de tir sportif présentant un incontestable intérêt public, mais également de lui laisser le soin d'assurer des travaux valorisant le patrimoine communal.

En conséquence, les parties se sont rapprochées et ont envisagé de se lier par un Bail Emphytéotique Administratif, qui serait conclu pour une durée de 20 ans, le tout conformément aux dispositions des articles L 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Les services de France Domaine ont été interrogés afin de définir le montant de la redevance annuelle, laquelle à été fixée par avis numéro 2016-001V0368 en date du 25 avril 2016 à un euro HT.

Un projet de Bail Emphytéotique Administratif à en conséquence été rédigé et requiert désormais l'examen de votre conseil.

Il sera également et expressément rappelé, que quelque soit l'intérêt que représente le maintien sur le territoire communal d'une activité permettant de pratiquer le tir sportif, assortie au surplus de travaux de valorisation des biens donnés à bail, le bailleur s'interdit de s'immiscer, tant dans la gestion de l'activité du preneur, que dans la maîtrise d'ouvrage des travaux liés à la valorisation de l'ensemble immobilier.

Le projet soumis à votre approbation ne peut donc en aucun cas en conséquence, s'analyser en une délégation de service public ou en une concession de travaux.

En conséquence :

Vu les articles L 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales.
Vu le présent rapport
Vu l'avis de France domaine numéro 2016-001V0368 en date du 25 avril 2016 et demeurant annexé au rapport
Vu le projet de Bail Emphytéotique Administratif demeurant annexé au rapport

Nous vous invitons, Mes Chers Collègues à :

- APPROUVER : la conclusion sur les parcelles EM, 0043, 0047 et 0192, d'un bail emphytéotique administratif avec l'association de tir sportif dite STASA, pour une durée de 20 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 CONSEQUENCE, Madame le Maire ou son adjoint délégué à signer ledit bail, ainsi que tout document afférent au dossier.

DL.2016-239 - CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF AVEC L'ASSOCIATION DE TIR STASA-

Présents et représentés	:	54
Présents	:	40
Abstentions	:	0
Non participation	:	0
Suffrages Exprimés	:	54
Pour	:	54
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 Maryse JOISSAINS MASINI, Maire
Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint délégué,
Reine MERGER

Compte-rendu de la délibération affiché le : 23/06/2016
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»

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

Affaire suivie par : Christine BOUTILLIER
Téléphone : 04 42 37 54 29
christine.boutillier@dgfip.finances.gouv.fr
Ref : AVIS n° 2016-001V0368

Madame le Maire
Direction des Services Etudes Juridiques
Hôtel de Ville
CS 30715
13616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

COURRIER ARRIVEE
DIRECTION FONCIER ET GESTION DU PATRIMOINE
03 MAI 2016
COURRIER ENREGISTRE INFORMATIQUEMENT
N°

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 - *Affaire suivie par : M NOTARI*

2. **Date de la consultation : 04/02/2016**
Dossier reçu le : 09/02/2016
Visite le : 31/03/2016
En présence de : M NOTARI (Mairie) **et de M DUSSOL** (association STASA)

3. **Opération soumise au contrôle (objet et but) :**
- Bail emphytéotique administratif entre la Commune, bailleur, et l'association STASA, preneur
- Détermination de la redevance due par le preneur

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

5. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**
Commune d'AIX EN PROVENCE

Adresse : Chemin du Viaduc

Cadastre : section EM parcelles n° 43, 47 et 192

Descriptif : vaste unité foncière en nature de massif collinaire boisé, dont le vallon a été aménagé en stand de tir comprenant un hangar dit Ecole de tir avec pas de tir en intérieur de 10m avec un algeco attenant, un bâtiment principal et des pas de tir 25, 50, 100 et 200 m.

Superficie : 4ha 77a 79ca

Projet : la Commune envisage de pérenniser la mise à disposition d'un bien au profit de l'association STASA en lui accordant un bail emphytéotique administratif de 20 ans, le preneur devant engager des travaux à hauteur d'environ 56 345 € HT.

5 a. Urbanisme : PLU approuvé le 23/07/2015 et opposable aux tiers depuis le 03/09/2015
Zone N

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

7. Situation locative : bien mis à disposition du preneur depuis 1971 pour une redevance annuelle de 650 €.

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

Dans le cadre d'un bail à emphytéotique administratif de 20 ans à conclure entre la commune d'Aix en Provence, bailleur, et l'association STASA, preneur, qui réalisera 56 345 € H.T. de travaux de rénovation et de mise aux normes, **la redevance annuelle** est estimée à :

1 € HT
(Un euro hors taxes)

11. Réalisation d'accords amiables :

12. Observations particulières :

Les surfaces ont été communiquées par le consultant, considérées comme utiles, et non vérifiées par le service d'évaluations de France Domaine.

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).

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

A Marseille, le 25/04/2016

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,

Roland GUERIN
Administrateur des Finances publiques
adjoint

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 (en l'espèce de la délibération N° du).

Ci-après dénommée '' le Bailleur'' ou « la Commune»

Et d'autre part :

L'association "Société de Tir Amicale et Sportive Aix en Provence (STASA)" association loi de 1901, dont le siège social est situé Lieudit le Montaiguet 1588, chemin du Viaduc 13100 Aix en Provence, portant le numéro de Siret 411 573 025 00037, prise en la personne de son président en exercice demeurant et domicilié es qualité audit siège

Ci après dénommé "le Preneur" ou la "STASA"

EXPOSE LIMINAIRE

La Commune d'Aix en Provence est propriétaire de deux bâtiments d'une surface totale et globale d'environ 400 m², implantés ensemble sur trois parcelles d'une superficie totale d'environ 5 hectares, lesquels biens sont situés sis à Aix en Provence 1588 Chemin du Viaduc lieudit la cible et cadastrés à la section EM, 0043, 0047 et 0192

Depuis 1971 ces biens sont mis à la disposition de l'association de tir sportif dénommée "STASA", au moyen de conventions précaires et renouvelables par tacite reconduction, le tout en contrepartie d'une redevance annuelle actuellement fixée à 650 Euros.

L'association qui a procédé durant la période de mise à disposition à de notables améliorations de l'ensemble immobilier, souhaite pérenniser son activité de tir sportif et offre également de réaliser des travaux de rénovations et de mise aux normes pour un montant de 56 345 euros HT.

Or, il est dans l'intérêt de la Commune non seulement de permettre au preneur d'asseoir durablement l'exercice d'une activité de tir sportif présentant un incontestable intérêt public, mais également de lui laisser le soin d'assurer des travaux valorisant le patrimoine communal.

En conséquence, les parties entendent se lier par un Bail Emphytéotique Administratif conclu conformément aux dispositions des articles L 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Il sera toutefois expressément rappelé que quelque soit l'intérêt que représente le maintien sur le territoire communale d'une activité permettant de pratiquer le tir sportif assortie au surplus de travaux de valorisation des biens donnés à bail, le bailleur s'interdit de s'immiscer, tant dans la gestion de l'activité du preneur, que dans la maitrise d'ouvrage des travaux liées à la valorisation de l'ensemble immobilier.

Les présentes ne peuvent donc en aucun cas s'analyser en une délégation de service public ou en une concession de travaux.

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 :

DESIGNATION

Commune d'AIX-EN-PROVENCE,

Les parcelles EM 0043 et EM 047 et EM 0192, situées sis à Aix en Provence 1588 Chemin du Viaduc lieudit la cible, inscrites au cadastre rénové de la Commune d'Aix-en-Provence :

SECTION	N°	LIEU-DIT	CONTENANCE
EM	**0043**	**La cible**.	**42 810 m²**
EM	**0047**	**La cible**	**4 602 m²**
EM	**0192**	**La cible**	**640 m²**

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

Origine de propriété,

Les biens donnés à bail appartiennent à la Collectivité Locale laquelle les a acquis par arrêté préfectoral du 02 septembre 1849.

ETAT DES BIENS – URBANISME ET SERVITUDES

Le preneur prendra les lieux dans leur état actuel sans pouvoir exercer aucun recours contre la Commune, pour quelque cause que ce soit, et déclare à cet égard parfaitement les connaître pour les avoirs occupé depuis de nombreuses années.

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 –JOUISSANCE ET OBJETS

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, le seul exercice à des fins non lucratives d'une activité de tir sportif en conformité avec les règlementations en vigueur.

Etant précisé que le preneur se déclare parfaitement habilité à exercer ladite activité, ce dont lui donne acte le bailleur.

Toutefois, si bon semble au bailleur, le preneur devra à première demande fournir tous les documents justifiant de ses habilitations.

Le preneur s'engage également à réaliser les travaux décris infra à l'article 6 des présentes.

La Collectivité Territoriale fait de ces objets ainsi que des habilitations que nécessite l'activité projetée de tir sportif, des conditions essentielles de son consentement

ARTICLE 2 – DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de **vingt ans (20 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 **1 euros hors taxes**, le tout en conformité avec l'évaluation domaniale N° 2016-001V036

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 Commune.

4.2 ACCES

Le preneur, par ailleurs occupant des lieux loués depuis de nombreuses années, déclare expressément qu'il n'a jamais rencontré un quelconque obstacle à la desserte des biens objets du présent bail.

Si toutefois un événement quelconque et indépendant de la volonté du bailleur, de nature à entraver cette desserte venait à être découvert ou surviendrait après la signature des présentes, le preneur en ferait son affaire personnelle sans pouvoir solliciter quelque indemnisation ou diminution de redevance que ce soit.

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

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 assujetti, y compris celles mises à la charge du propriétaire.

ARTICLE 6 – TRAVAUX

Le preneur s'engage d'ores et déjà, 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 préjuge 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 des présentes 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 DES TRAVAUX PROJETES

Le projet prévisionnel comprend notamment :

- La réfection de la toiture,
- La réfection de la fosse septique,
- La création de toilettes PMR,
- La mise en sécurité du portail d'accès

6.2 CONFORMITE DES TRAVAUX AU PROJET

Les travaux projetés s'inscrivant dans l'un des éléments déterminant du consentement de la Commune au présent bail tel que défini à l'article 1 supra, tous autres travaux que ceux définis à l'article 6 supra et qui seraient en outre non liés à l'entretien, ou non 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 STASA 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 30 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 travaux constituant l'une des conditions essentielles d'un bail emphytéotique administratif, les parties conviennent que lesdits travaux tels que décrit aux articles 6.1 et 6.2 supra, devront être dument achevés et réceptionnés par la STASA qui demeure la seule maitresse d'ouvrage, dans un délai d'un an à compter de la signature des présentes.

Il est toutefois convenu entre les parties, que l'introduction d'un éventuel recours contentieux contre l'autorisation d'urbanisme qui sera obtenue par la STASA, 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'activité d'exercice du tir sportif.

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

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'une activité de tir sportif.

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 causé à l'ensemble immobilier objet du présent bail, que ces dommages soient causés par lui-même, l'un de ses préposé, ou l'un quelconque des utilisateurs ou visiteur des biens donnés à bail.

Le preneur fera également son affaire personnelle de toutes les conséquences directes, indirectes, fautives ou non fautives que l'activité exercée dans les lieux donnés à bail, serait susceptible d'engendrer.

Si toutefois la responsabilité du bailleur venait à être recherchée, pour les causes sus évoquées, le preneur relèverait et garantirait alors le bailleur, à première demande, sauf en cas de faute prouvée du bailleur ou de l'un de ses préposés.

En tout état de cause, le preneur sera tenu de procéder à ses frais, à la reconstruction des fractions du bien qui seraient détruites, à charge pour lui de se retourner contre le ou les éventuels responsables.

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, sans que cette liste ne soit exhaustive ou limitative.

Il devra également souscrire, à ses frais, toutes assurances permettant de couvrir les conséquences directes ou indirectes découlant de l'activité exercée dans les biens donnés à bail.

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 et de manière à assurer une couverture suffisante des conséquences financières directes et indirectes découlant de l'activité exercée.

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 ou plus généralement à l'indemnisation de victimes potentielles

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'agréer 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, les droits réels conférés au titulaire du bail, sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le Preneur, en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des biens donnés à bail.

A l'occasion d'un financement futur, le preneur s'engage à informer préalablement la Commune, 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 Commune 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 – jouissance et objets.*

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 – jouissance et objets*

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 l'activité exercée dans les lieux, ou 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

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, 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 Commune fait élection de domicile en Mairie d'Aix-en-Provence, et le preneur en son siège social.

ARTICLE 18 – ANNEXES

Le présent bail comporte 2 annexes jointes au présent acte savoir :

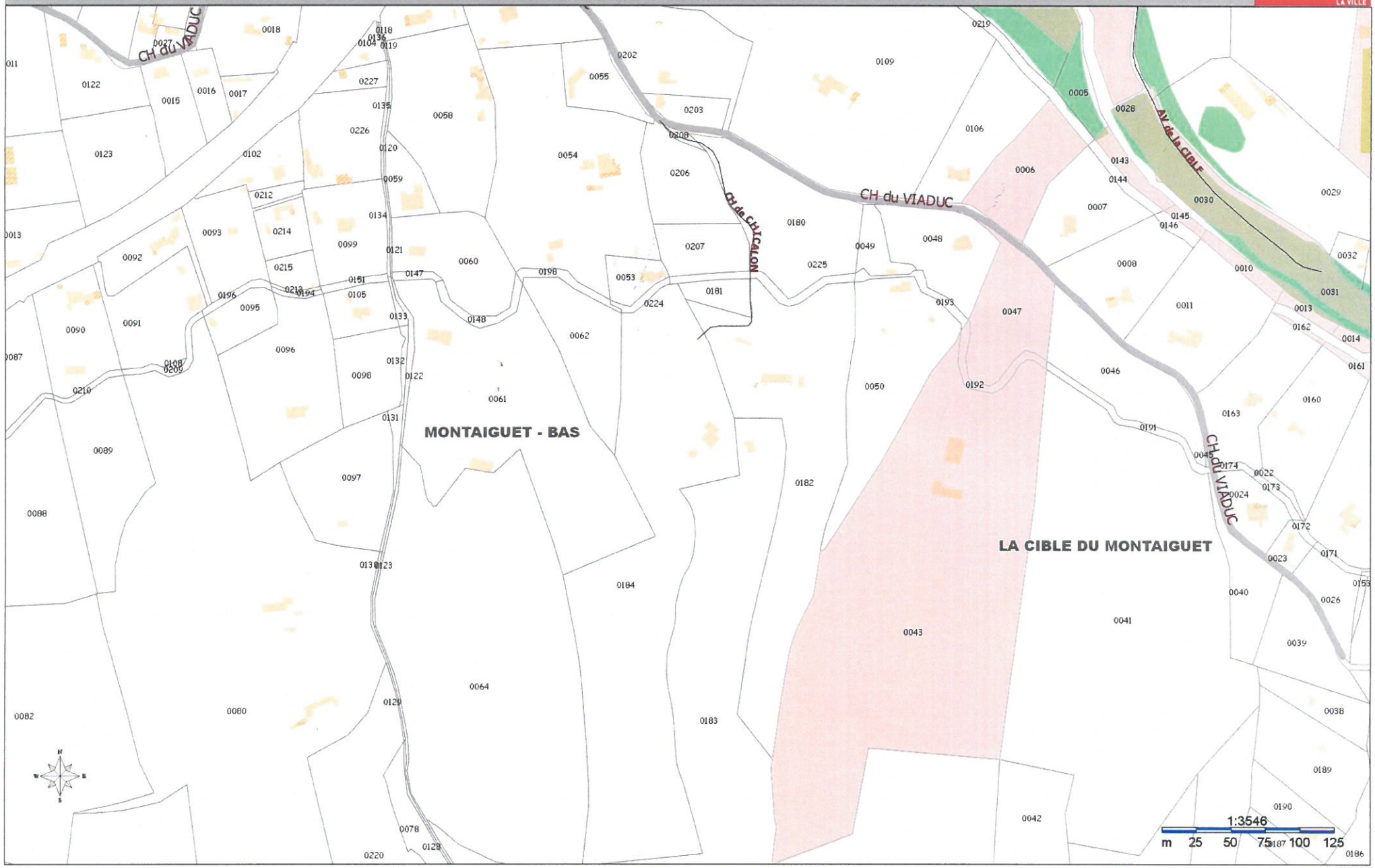
- Plan cadastral
- Evaluation domaniale N°2016-001V0368

DONT ACTE, REDIGE SUR 9 PAGES.

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

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

EM 6 43 47



Copyright (c) Ville d'Aix-en-Provence 2013