




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2017-126**

Séance publique du

31 mars 2017

**Présidence de Gérard BRAMOULLÉ
Adjoint au Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20170331- lmc1105888-DE-1-1
Date de signature : 04/04/2017
Date de réception : mardi 4 avril 2017
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

**OBJET : LA GRASSIE - ETABLISSEMENT SCOLAIRE DE LA NATIVITE -CREATION D'UN PLATEAU
SPORTIF - BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

Le 31 mars 2017 à 10h30, 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 24/03/2017, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Gaele LENFANT, Monsieur Claude MAINA, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, 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:

Monsieur Edouard BALDO à Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Jean-Pierre BOUVET à Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Danièle BRUNET à Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Brigitte DEVESA à Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Laurent DILLINGER à Monsieur Michael ZAZOUN, Monsieur Alexandre GALLESSE à Eric CHEVALIER, Madame Souad HAMMAL à Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Maryse JOISSAINS MASINI à Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Monsieur Jean-Marc PERRIN à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Françoise TERME à Madame Reine MERGER.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Madame Catherine ROUVIER, Madame Josyane SOLARI.
Secrétaire : Sylvain DIJON

Madame Odile BONTHOUX 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 31 MARS 2017

Nomenclature : 3.2
Aliénations

RAPPORTEUR : Madame Odile BONTHOUX

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

OBJET : LA GRASSIE - ETABLISSEMENT SCOLAIRE DE LA NATIVITE -CREATION D'UN
PLATEAU SPORTIF - BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

La Nativité est un établissement privé sous contrat avec l'Etat qui regroupe une maternelle, une primaire, un collège, un lycée général, deux classes préparatoires aux écoles de commerce et de management. Ce dispositif est complété par une classe préparatoire, hors contrat, aux Instituts d'Etudes Politiques.

Il accueille 2000 élèves dont 100 internes.

L'Etablissement scolaire de la Nativité a obtenu le permis de construire n° 13001 14J0440 en date du 16 avril 2015 pour la création d'un gymnase et 3 salles d'entraînement. L'emprise de terrain correspondante était occupée pour partie par un plateau sportif qui doit être, en conséquence déplacé.

Les terrains dépendant du domaine privé de la Ville, récemment acquis auprès de la SACOGIVA suite à la mise en œuvre du programme immobilier de la Grassie, situés en bordure de l'Arc, mitoyens du site de l'établissement constituent un site adapté pour accueillir cet équipement.

Enfin et compte-tenu de l'importance des investissements nécessaires à la réalisation de ce projet, l'Etablissement scolaire, souhaite également pouvoir obtenir un titre d'occupation pérenne.

La Commune d'Aix-en-Provence, juge quant à elle que la construction d'équipements sportifs, fussent-ils par ailleurs mis à la disposition d'élèves fréquentant un établissement d'enseignement privé, présente un incontestable intérêt public.

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

Tel est l'objet du projet de bail, joint au présent rapport, dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- emprise de terrain d' une surface totale de 9 745 m² constituée par les parcelles cadastrées section HY n° 292 pour 7 115 m² et n° 293 pour 2 632 m²,
- durée du bail 54 ans,
- redevance de 974 euros HT payable à terme échu dès la première année et révisable à chaque date anniversaire en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE
- programme de travaux, entièrement financé par l'Etablissement, comprenant :
 - une piste de demi-fond de 400 ml dont une piste de vitesse stabilisée de 80ml.
 - deux terrains de hand-ball,
 - un chemin d'accès prenant naissance au carrefour de l'Armelière (accès PMR),

Le montant de la redevance est conforme a celui défini par l'avis du domaine n° 2016-001L2221 en date du 30 novembre 2016 (cf annexe 2 au bail).

En conséquence,

VU les articles L 1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'avis du Domaine n° 2016-001L2221 en date du 30 novembre 2016.

Je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** : la conclusion sur les parcelles cadastrée section HY n° 292 et 293, d'un bail emphytéotique administratif avec l'Organisme de Gestion de l'Ensemble Scolaire de la Nativité (n° SIREN 782688022), pour une durée de 54 ans.
- **DIRE** que la redevance annuelle est fixée à 974 € HT, payable à terme échu, et révisée annuellement à la date anniversaire du contrat en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.
- **AUTORISER**, Madame le Maire ou son adjoint délégué à signer ledit bail, ainsi que tout document afférent au dossier.

- **AUTORISER**, Monsieur le Trésorier Principal d'Aix Municipale à faire recette des sommes correspondantes.

DL.2017-126 - LA GRASSIE - ETABLISSEMENT SCOLAIRE DE LA NATIVITE -CREATION
D'UN PLATEAU SPORTIF - BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF-

Présents et représentés	: 52
Présents	: 41
Abstentions	: 0
Non participation	: 1
Suffrages Exprimés	: 51
Pour	: 51
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote
Eric CHEVALIER

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

Ont signé Gérard BRAMOULLÉ, Adjoint au Maire
Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint délégué,
Reine MERGER



Compte-rendu de la délibération affiché le : 04/04/2017
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

1

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 ...»

PROJET

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, identifiée au numéro SIREN 211300017, prise en la personne deagissant au nom et pour le compte de ladite Commune en vertu et en exécution de la délibération du Conseil Municipal

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

Et d'autre part :

L'Organisme de Gestion de l'Ensemble Scolaire de la Nativité, La Beauvalle, 8 rue Jean Andreani, 13097 Aix-en-Provence Cedex, identifié au numéro SIREN 782688022 représenté par son Président Monsieur Gilbert HUMBERT en vertu et en exécution de la délibération du 13 décembre 2016.

Ci-après dénommée " le preneur" ou "le locataire" ou "l'établissement"

EXPOSE LIMINAIRE

La Nativité est un établissement privé sous contrat avec l'Etat qui regroupe une maternelle, une primaire, un collège , un lycée général, deux classes préparatoires aux écoles de commerce et de management . Ce dispositif est complété par une classe préparatoire, hors contrat, aux Instituts d'Etudes Politiques.

Il accueille 2 000 élèves dont 100 internes.

L'Etablissement scolaire de la Nativité a obtenu le permis de construire n° 13001 14J0440 en date du 16 avril 2015 pour la création d'un gymnase et 3 salles d'entraînement. L'emprise de terrain correspondante était occupée pour partie par un plateau sportif qui doit être, en conséquence déplacé.

Il pourrait être idéalement implanté sur des terrains dépendant du domaine privé de la Ville situés en bordure de l'Arc et mitoyens du site de l'établissement.

Enfin et compte-tenu de l'importance des investissements nécessaires à la réalisation de ce projet, l'Etablissement scolaire, souhaite également pouvoir obtenir un titre d'occupation pérenne.

La Commune d'Aix-en-Provence, juge quant à elle que la construction d'équipements sportifs, fussent-ils par ailleurs mis à la disposition d'élèves fréquentant un établissement d'enseignement privé, présente un incontestable intérêt public.

Les parties ont, en conséquence, fait le choix de se lier par le biais d'un bail emphytéotique administratif répondant en tous 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 l'établissement 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 :

DESIGNATION

Commune d'AIX-EN-PROVENCE,

Les parcelles présentées dans le tableau ci-dessous , située à AIX-EN-PROVENCE, lieu-dit la Grassie, inscrites au cadastre rénové de la Commune d'Aix-en-Provence :

<u>SECTION</u>	<u>N°</u>	<u>LIEU-DIT</u>	<u>CONTENANCE</u>
HY	292	La Grassie	7 115 m ²
HY	293	La Grassie	2 632 m ²

Division cadastrale

Le bailleur déclare que les parcelles mises à disposition sont issues de la division d'une plus grande parcelle cadastrée section HY n° 291 pour 02 hectares 86 ares 83ca constituée par la réunion des parcelles cadastrées section HY n° 230 pour 01 hectare 66 ares 40 centiares, HY n° 267 pour 01 hectare 16 ares 42 centiares et HY sous le n° 269 pour 04 ares 01 centiares .En vertu d'un document d'arpentage n° 11126V établi par le cabinet BLICKI d'HOMBRES OSMO, géomètre expert à MARSEILLE en date du 13 décembre 2016.

La parcelle cadastrée section HY n° 291 (Cf annexe 1) a été divisée en trois nouvelles parcelles à savoir :

- .HY n° 292 pour .71 ares .15. centiares, objet des présentes,
- HY n° 293 pour 26 ares 32 centiares, objet des présentes
- .HY n° 294. pour .02 hectares..03 . ares .49 centiares, restant occupée par le bailleur.

Erreur cadastrale de .14 ares 13 centiares.

En vertu d'un document d'arpentage n° 11140H établi par le cabinet BLICKI d'HOMBRES OSMO, géomètre expert à MARSEILLE en date du 4 janvier 2017.

Origine de propriété

Les parcelles cadastrées section HY n° 230, 267 et 269 ont été acquises par le bailleur auprès de la Société Anonyme de construction et de gestion immobilière de la Ville d'Aix-en-Provence, société d'Economie Mixte, au capital de 4 000 000 €, dont le siège est à Aix-en-Provence (13100), Hôtel de Ville, et les bureaux de la Direction Générale au 6 Place du 4 septembre CS 80026 13284 Marseille cedex 07 identifiée au SIREN sous le numéro 307502831 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix en Provence.

Suivant acte reçu par Maître LAMETA, notaire associé à Aix-en-Provence le 17 mai 2016.

Cette acquisition a eu lieu à titre gratuit

Un copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'Aix-en-Provence 1er le 7 juin 2016, volume 2016 P, numéro 6040.

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 d'un plateau sportif. et ses accès.

La commune fait de cette destination une des conditions essentielles de son consentement.

ARTICLE 2 – DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de cinquante quatre ans (54 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 974 euros hors taxes, le tout en conformité avec l'avis du Domaine sur la valeur locative n° 2016-001L2221 du 30 novembre 2016° . (Cf. annexe 2)

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, eau,) directement auprès des prestataires (EDF, GDF, Eau, ...) ou de la Ville.

4.2 ACCES

Le preneur fera son affaire personnelle, sous sa seule responsabilité et à ses seuls frais, de la réalisation des accès, qui s'opèreront à partir :

- D'un escalier implanté au nord de la passerelle piétonne reliant le parking de dépose minute (parcelle HY 266) à l'établissement scolaire (parcelle HY 206)
- D'un cheminement piéton reliant le futur plateau sportif, au giratoire de l'Armelière.

Le tout tel que ces accès apparaissent sur le plan annexé aux présentes (Cf annexe N° 1)

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

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 plateau sportif comportant :
 - piste de demi-fond de 400ml dont une piste de vitesse stabilisée de 80ml,
 - deux terrains de hand ball,
- un chemin d'accès prenant naissance au giratoire de l'Armelière.

6.2 CONFORMITE DES TRAVAUX AU PROJET

Les constructions projetées constituant l'un des éléments déterminant du consentement de la Commune au présent bail, tous 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.

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 l'Etablissement qui demeure le seul maître 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 bailleresse, 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 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 .

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, 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'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, 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 direct 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^{er} 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 deux annexes jointes au présent acte savoir :

- Plan de division parcellaire (Annexe 1)
- Evaluation domaniale .du 30 novembre 2016. (Annexe 2)

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,
La Commune d'Aix -en-Provence

Représentée par

Pour le preneur
L'Organisme de Gestion de l'Ensemble
Scolaire de la Nativité

Représenté par

Monsieur Gilbert HUMBERT

Président

ANNEXE 1

PLAN DE DIVISION

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Commune : AIX EN PROVENCE (001)
Section : HY
Feuille(s) : 000 HY 01
Echelle d'origine : 1/25000
Echelle d'édition : 1/25500
Date de l'édition : 04/01/2017
Date de saisie : 01/01/1974

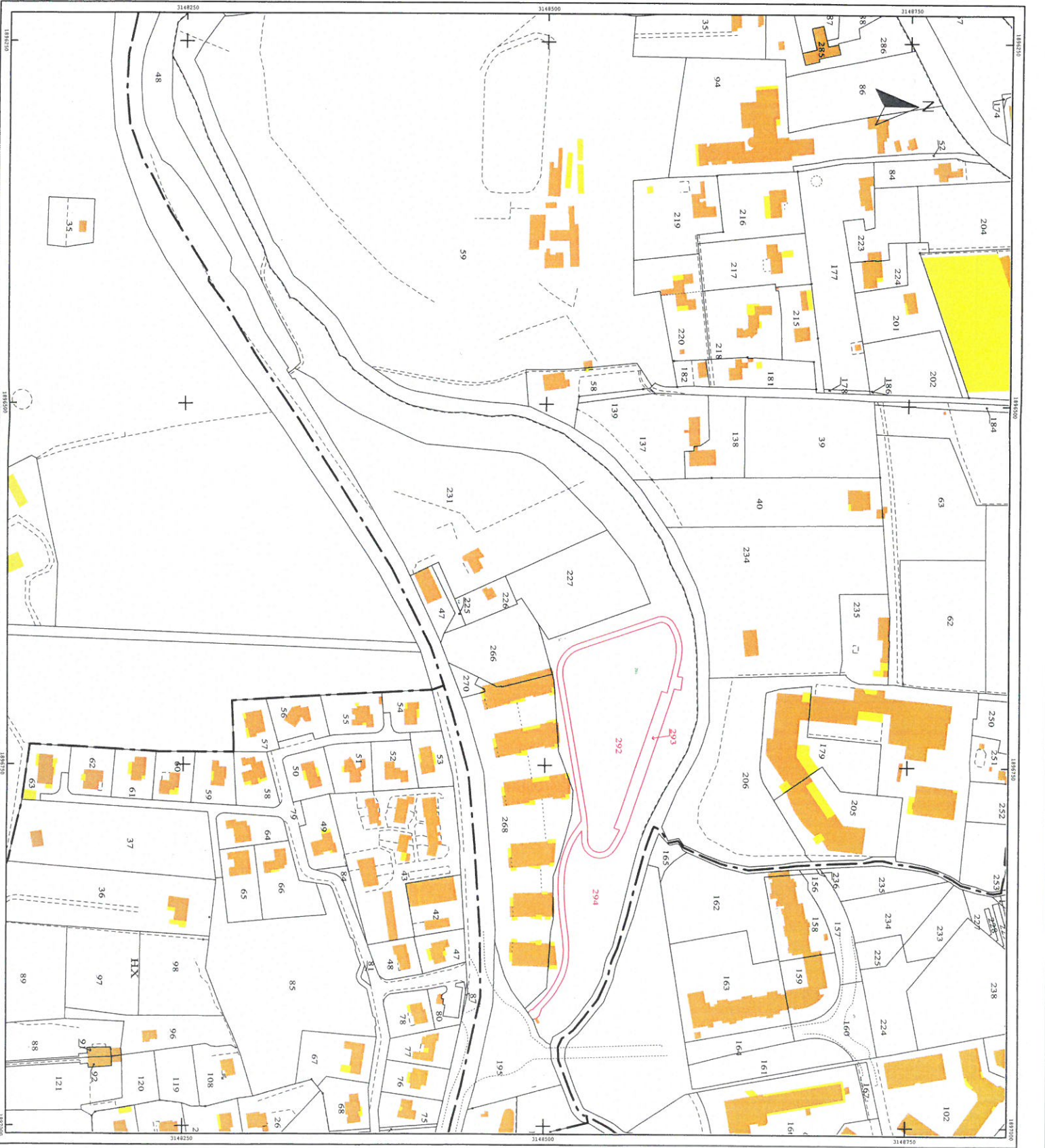
N° d'ordre du document d'arpentage : 11140H
Document vérifié et numéroté le 04/01/2017
A Aix en Provence
Par DEMAY STEPHANE
Inspecteur des Finances Publiques
Signé

Cachet du service d'origine :
Centre des Impôts foncier de :
Aix en Provence 1
Hôtel des Impôts Foncier
10 avenue de la Cible
(quartier Saint Jérôme)
13626 Aix en Provence Cedex 1
Téléphone : 04 42 37 54 57
Fax : 04 42 37 53 88
cdif.aix-en-provence-1@dgifp.finances.gouv.fr

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1957)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3) a été établi en :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par géomètre à _____
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.
A _____ le _____

D'après le document d'arpentage dressé
Par bilicki dhombros osmo (2)
Réf. : _____
Le _____

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan remis par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre)
(3) Précisez les noms et qualité du signataire, s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité compétente, etc.,).



ANNEXE 2

AVIS DU DOMAINE N° 2016-001L2221 DU 30 NOVEMBRE 2016

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET
DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Pôle Gestion publique
Division France Domaine
Service des évaluations

16, rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04.91.17.91.17
drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Christine BOUTILLIER
Téléphone : 04 42 37 54 29
christine.boutillier@dgfip.finances.gouv.fr
Réf : AVIS n° 2016-001L2221

La Directrice régionale des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

à

Madame le Maire
Direction du Foncier et Gestion du Patrimoine
Hôtel de Ville
CS 30715

13616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

AIX EN PROVENCE
SERVICE COURRIER
N° MARCHÉ : 2282
ARRIVEE 08 DEC. 2016

ENREGISTRE INFORMATIQUEMENT

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR LOCATIVE

DÉSIGNATION DU BIEN : SECTION HY PARCELLE 267P À DÉTACHER POUR 97A 49CA

ADRESSE DU BIEN : ROUTE DES MILLES – AIX EN PROVENCE

REDEVANCE ANNUELLE : 974 €

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune d'AIX EN PROVENCE
Direction Générale Adjointe Etudes Juridiques,
Marchés Publics et Patrimoine Communal
Direction Foncier et Gestion du Patrimoine

AFFAIRE SUIVIE PAR :

M FANTONI

2 – DATE DE CONSULTATION

: 12/09/2016

DATE DE RÉCEPTION

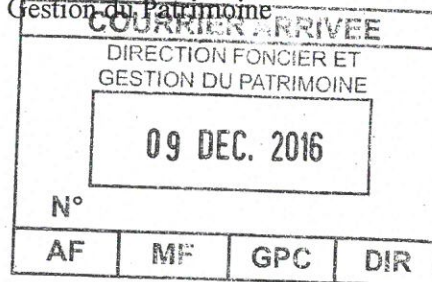
: 19/09/2016

DATE DE VISITE

: bien non visité

DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »

: 24/11/2016



3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

- Bail emphytéotique administratif de 54 ans entre la Commune, bailleur, et l'Établissement scolaire La Nativité, preneur
- Détermination de la redevance due par le preneur

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : section HY parcelle n° 267p

Description : Vaste parcelle non bâtie.

Superficie : 1ha 16a 42 ca – Emprise à détacher : 97a 49ca.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Commune d'Aix en Provence
- origine de propriété : acte du 17/05/2016 publié sous les références 2016P06040.
- situation d'occupation : bien présumé libre de toute occupation

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

PLU approuvé 23/07/2015 et opposable aux tiers depuis le 03/09/2015
Zone Naturelle N

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale a été déterminée par la méthode d'évaluation par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La redevance a été déterminée par la méthode de l'apport net qui consiste à déterminer le montant des apports respectifs du bailleur et du preneur à la date de conclusion du bail et à appliquer à l'écart constaté, ou apport net du bailleur, un taux de rendement approprié.

Dans le cadre d'un bail emphytéotique de 54 ans à conclure entre la Commune d'Aix en Provence, bailleur, et l'Etablissement scolaire La Nativité, preneur, qui réalisera 447 577 € HT de travaux de création d'un plateau sportif et d'un cheminement piétonnier sur un détachement de 9 749 m² de la parcelle HY 267, **la redevance annuelle est établie à 974 € H.T.**

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, 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.

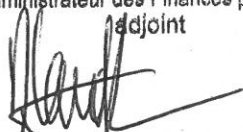
Marseille, le 30/11/2016

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,

Directrice Régionale des Finances Publiques de

Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département

Roland GUERIN
Administrateur des Finances publiques
adjoint des Bouches-du-Rhône, et par délégation,



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 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.