

PROJET

**BAIL CIVIL EN LA FORME ADMINISTRATIVE
LOCATION D'UN TERRAIN NU**

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS, le

PAR DEVANT NOUS, Monsieur Jean-Baptiste GAGNOUX, Maire de la Commune de Dole,

ONT COMPARU

LE BAILLEUR :

La Commune de Dole, SIREN n°213901986, ayant son siège Place de l'Europe à DOLE (39100), représentée par Madame Isabelle MANGIN, 1^{ère} Adjointe, agissant au nom et pour le compte de cette collectivité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n°DCM-XXX-XXX du 18 décembre 2023, transmise au contrôle de légalité à la sous-préfecture du Jura le

Ci-après dénommée le « bailleur »

d'une part,

LE LOCATAIRE :

La Société Civile Immobilière SP IMMO, dont le siège social est situé 3 TER Rue de la Borde à AUTHUME (39100), SIREN n°909870826, enregistrée au Greffe de Lons-le-Saunier représentée par Messieurs BESANÇON Patrice et CUENOT Olivier,

Ci-après dénommée le « locataire »

d'autre part,

Préambule

Par délibération n° 22.14.03.15 en date du 14 mars 2022, le Conseil Municipal a approuvé la cession de la parcelle cadastrée section AH n°70 sise rue Georges Louis Buffon à Monsieur Patrice BESANÇON. Cette cession a été actée dans le cadre de son acquisition de la Miroiterie GRZELCZYK afin de développer un concept de constructions modulaires.

Lors de cette cession, la SCI SP IMMO s'est substituée à Monsieur Patrice BESANÇON. L'acte authentique de cession a été signé au profit d'un crédit-bailleur.

Aujourd'hui, dans la continuité de son projet et de son chantier, la SCI SP IMMO doit installer un bassin de traitement des eaux. Dans le cadre de l'installation de celui-ci, les gérants, Messieurs BESANÇON et CUENOT se sont rapprochés de la Collectivité dans le but d'obtenir de celle-ci la possibilité d'utiliser une partie de la parcelle AH n°283 sur une superficie d'environ 170 m² afin de leur permettre une implantation plus harmonieuse du bassin.

Ainsi, après étude de leur projet, les parties se sont accordées sur la signature d'un bail civil de location d'un terrain nu.

Le bailleur loue le bien ci-après désigné pour l'usage exclusif du locataire. Le présent bail est soumis aux dispositions du Code civil.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DU BIEN

Le bailleur loue une partie de parcelle cadastrée AH n°283 d'une superficie totale de 2856 m² au locataire, situé rue Georges Louis Buffon à DOLE (39100)

La partie louée au profit du locataire concerne la partie Ouest du terrain pour une superficie d'environ 170 m², conformément au plan de situation annexé au présent bail. Le bornage de la parcelle est effectué par le bailleur au frais du locataire.

ARTICLE 2 : DESTINATION

Le bien ci-dessus désigné est loué pour l'installation d'un bassin de traitement des eaux à l'exclusion de toute autre utilisation. Le locataire ne pourra exercer, sauf à solliciter et à obtenir l'autorisation expresse et écrite de bailleur, toute autre activité.

ARTICLE 3 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de quinze (15) ans ferme à compter du 15 janvier 2024, sans tacite reconduction.

ARTICLE 4 : RESILIATION

4-1 Résiliation de plein droit

À la date d'expiration du bail ci-dessus prévue, le bail prendra fin automatiquement, sans que le bailleur soit tenu d'adresser préalablement un congé au locataire. Ce dernier devra alors quitter les lieux, en les laissant libres de toute occupation, sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit.

Le bail sera résilié de plein droit en cas d'infraction du locataire à l'une des clauses du présent bail ; cette résiliation de plein droit sera toutefois subordonnée à une mise en demeure adressée au locataire et lui enjoignant de respecter ses obligations dans les deux mois suivant réception de cette mise en demeure.

Le bail sera résilié de plein droit au bénéfice du bailleur à défaut de paiement du loyer et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

4-2 Résiliation à l'initiative du locataire ou du bailleur

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice :

- par le locataire à tout moment, en respectant un préavis de six mois ;
- par le bailleur à l'expiration du contrat en prévenant le locataire six mois à l'avance.

ARTICLE 5 : CONDITIONS DE LOCATION ET UTILISATION DU BIEN

Le bailleur donne l'autorisation au locataire d'effectuer les travaux nécessaires à l'exploitation du bassin de traitement des eaux. Le locataire assume l'entière responsabilité de la réalisation de ces travaux.

Ainsi, il fait personnellement son affaire d'obtenir toutes les autorisations administratives et réglementaires nécessaires ainsi qu'à la conformité aux documents d'urbanisme. Le locataire est autorisé à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme requise par la réglementation en vigueur (permis de construire, déclaration préalable, etc...). Les travaux seront effectués dans le respect des normes techniques et règles de l'art, aux frais, risques et périls du locataire. Le locataire maintient en bon état le bien loué pendant toute la durée du bail.

A la fin du bail, les travaux à la remise en état du terrain sont réalisés aux frais du locataire.

ARTICLE 6 : LOYER

Le loyer annuel est fixé à de cinq cent (500) euros.

Le loyer est payable à réception de l'avis d'échéance.

Toute somme non réglée par le locataire à sa date d'exigibilité portera intérêt de plein droit au taux légal après commandement de payer resté sans effet jusqu'au jour du paiement effectif.

ARTICLE 7 : REVISION DU LOYER

Le montant du loyer sera révisé annuellement au 1^{er} janvier de chaque année (à compter du 1^{er} janvier 2025) en fonction de l'indice du coût de la construction publiée par l'INSEE, l'indice de base étant l'indice du 2^{ème} trimestre 2023 qui s'élève à 2 123.

Le loyer est maintenu au niveau de l'année précédente en cas de variation négative de l'indice.

Le nouveau montant du loyer est exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

ARTICLE 8 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Par dérogation aux dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil, le bailleur est seulement tenu des obligations suivantes :

- De délivrer au locataire le terrain, objet du présent bail, en bon état d'usage, tel que convenu entre les parties.

A cet égard, le locataire admet bien connaître le bien loué et accepte de le prendre dans l'état dans lequel il se trouve, reconnaissant qu'il est effectivement propre à son usage. Un état des lieux sera réalisé à la signature et annexé au présent bail.

ARTICLE 9 : OBLIGATION DU LOCATAIRE

Le présent bail est soumis aux conditions ci-après que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir et ce, à peine de toute action en dommages-intérêts et en résiliation du bail.

Le locataire devra payer le loyer et les charges de la manière définie dans le corps du présent acte ; il en supportera seul les frais.

Il sera tenu en outre des obligations suivantes :

- user paisiblement du bien et des équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- répondre des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure.
- prendre à sa charge exclusive l'entretien du bien loué et toutes les réparations qui devraient y être faites.
- s'assurer contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire.
- ne pas sous-louer le bien sans l'accord écrit du bailleur.

ARTICLE 10 : ASSURANCES

Le bailleur assure le bien loué en qualité de propriétaire non occupant.

Le bailleur maintiendra ses assurances pendant toute la durée du bail.

Le locataire assure les installations dont il est propriétaire contre les risques de dommages matériels et corporels qu'elles pourraient causer.

Il s'oblige à justifier au bailleur, à première demande de celui-ci, d'une assurance en cours de validité garantissant sa responsabilité civile professionnelle au cas où celle-ci serait engagée.

ARTICLE 11 : REMISE EN ETAT

Au terme du bail, les parties pourront se rencontrer pour une éventuelle cession de cette parcelle, sous réserve de l'accord préalable du Conseil Municipal.

En cas de non cession et dans un délai de deux mois à compter de l'expiration du présent bail, le locataire s'engage à enlever son installation et à remettre en état le bien loué à ses frais.

ARTICLE 12 : CESSION

Le locataire ne pourra en aucun cas, ni sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail.

ARTICLE 13 : SOUS-LOCATION

Sauf accord écrit préalable du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite au locataire.

ARTICLE 14 : TOLERANCES

Il est formellement convenu entre les parties que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucune circonstance être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces clauses et conditions ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par le locataire. Le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

ARTICLE 15 : REGLEMENT DES LITIGES

Tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail fera l'objet, préalablement à la saisine de la juridiction compétente, d'une recherche d'accord amiable entre les parties.

A défaut d'un accord dans un délai de 3 mois après la survenance d'un tel différend, le litige sera porté, à l'initiative de la partie la plus diligente, devant la juridiction compétente du lieu de situation du bien loué.

ARTICLE 16 : ANNEXES AU BAIL

- Délibération du Conseil Municipal n°DCM-XXX-XXX en date du 18 décembre 2023
- Plan de situation du bien loué
- Extrait cadastral
- Etat des lieux contradictoire d'entrée

ARTICLE 17 : PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au Service de Publicité Foncière de Lons-le-Saunier en vue de sa publication au fichier immobilier.

ARTICLE 18 : ELECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

Le bailleur, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Le locataire, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Toute notification à effectuer dans le cadre des présentes sera faite par écrit aux adresses susvisées.

DONT ACTE SUR 5 PAGES

Comprenant :

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- mot rayé :
- nombre rayé :

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués. Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Maire.

Monsieur Jean-Baptiste GAGNOUX

Maire de la Commune de DOLE

Pour la Commune de Dole,

Madame Isabelle MANGIN,

1^{ère} Adjointe de la Commune de Dole

Pour la SCI SP IMMO,

Monsieur Patrice BESANÇON

Monsieur Olivier CUENOT