

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

PROMETTANT – BAILLEUR

La **METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, Etablissement public de Coopération intercommunale, personne morale de droit public située dans le département des Bouches-Du-Rhône, dont l'adresse est à MARSEILLE 7ÈME ARRONDISSEMENT (13007), 58 boulevard Charles Livon, identifiée au SIREN sous le numéro 200054807.

BENEFICIAIRE – EMPHYTEOTE

La Société dénommée **MAT'ILD**, dont le siège est à Chemin Joseph Roumanille, Bouc-Bel-Air (13220), identifiée au SIREN sous le numéro 789 909 389 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Aix en Provence.

LESQUELS, *préalablement à leurs conventions*, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PRÉALABLE

Préalablement à la promesse de bail emphytéotiques administratif objet des présentes, les parties exposent et déclarent ce qui suit :

La Métropole Aix-Marseille Provence est propriétaire d'un tènement foncier en nature de terrain nu situé sur la Commune de Bouc-Bel-Air, cadastré CD n° 306, 307 et 310.

Le représentant de la Métropole Aix-Marseille Provence déclare que ce bien dépend de son domaine privé. Au surplus, il est précisé qu'à ce jour aucun aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public ne peut être regardé comme entrepris de façon certaine sur ce bien.

La Métropole souhaite conclure sur ce tènement foncier de 6 172 m², un bail emphytéotique administratif afin de valoriser son bien, tout en permettant la réalisation d'une opération d'intérêt général, à savoir la construction et l'exploitation d'un équipement de déchèterie destinée à l'usage des apporteurs professionnels, en conformité avec les objectifs et les orientations définis par le document d'urbanisme en vigueur.

C'est la raison pour laquelle la Métropole a lancé en juin 2018 un appel à manifestation d'intérêt dont l'objectif était de sélectionner un opérateur pour la construction et l'exploitation d'une déchèterie destinée à l'usage des apporteurs professionnels.

Chaque dossier a été apprécié et comparé aux autres au regard du montant de loyer proposé et de la qualité des propositions soumises notamment en termes d'architecture et d'intégration des enjeux de développement durable et au regard de la faisabilité technique, juridique et financière de l'opération.

Au terme de la consultation, la société MAT'ILD a été retenue sur la base d'une offre proposant la réalisation et d'exploitation de l'équipement de déchèterie mentionné ci-dessus.

Table des matières

ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT - PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL	4
ARTICLE 2 : IDENTIFICATION DU BIEN.....	4
ARTICLE 3 : DELAI - CARENCE- EXECUTION FORCEE.....	5
ARTICLE 4 : JOUISSANCE.....	5
ARTICLE 5 : DUREE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF	6
ARTICLE 7 : CONDITIONS SUSPENSIVES ET RESILIATION DE PLEIN DROIT	6
ARTICLE 8 : SERVITUDES	8
ARTICLE 9 : CONSISTANCE - REGLEMENTATION	8
ARTICLE 10 : AUTORISATIONS – SONDAGES	8
ARTICLE 11 : ETAT DES LIEUX.....	9
ARTICLE 12 : CONDITIONS PARTICULIERES.....	9
ARTICLE 13 : CONDITIONS DE JOUISSANCE	10
ARTICLE 14 : CESSION - HYPOTHEQUE – CESSION DE PARS SOCIALES- APPORT EN SOCIETE.....	13
ARTICLE 15 : REDEVANCE.....	13
ARTICLE 16 : IMPOTS ET TAXES.....	14
ARTICLE 17 : PRIVILEGE.....	14
ARTICLE 18 : FACULTE DE SUBSTITUTION	14
ARTICLE 19 : DISPOSITION TRANSITOIRES	14
ARTICLE 20 : DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE	15

ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT - PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL

Le **PROMETTANT** s'engage irrévocablement à donner à bail emphytéotique administratif au **BENEFICIAIRE** qui s'engage irrévocablement à louer, conformément aux articles L.1311-2 à L.1311-4-1 et articles R.1311-1 et R.1311-2 code général des collectivités territoriales.

Le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,

- Le "**BIEN**" désignera le bien objet de la présente promesse.

ARTICLE 2 : IDENTIFICATION DU BIEN

2.1 DESIGNATION

A Bouc-Bel-Air,
Une parcelle de terre
D'une surface avant bornage de 6 172 m2, figurant au cadastre de la commune sous les références suivantes :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CD	306 307 310	Zone des chabauds	6172 m2

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

2.2 DIVISION CADASTRALE A EFFECTUER

Il est ici précisé que les parcelles ci-dessus cadastrées CD306, CD307 et CD310 sont d'une contenance totale de 6172 m2.

2.3 EQUIPEMENT DU TERRAIN

Ainsi qu'il sera dit ci-après au paragraphe « conditions particulières »

Pour la réalisation du Projet, le Bailleur effectuera à sa charge les travaux de voirie de sorte que le Terrain objet du présent bail soit considéré comme un terrain accessible par la voirie départementale.

La viabilisation du Terrain sera réalisée par L'EMPHYTEOTE pour les besoins de son activité.

2.4 AFFECTATION

Le **BIEN** n'est actuellement affecté à aucun usage particulier.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'affecter à la réalisation et l'exploitation d'une déchèterie destinée à l'usage des apporteurs professionnels.

ARTICLE 3 : DELAI - CARENCE- EXECUTION FORCEE

- DELAI :

La promesse est consentie pour un délai de 12 **mois à compter de sa signature**.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation du bail, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

Le **BENEFICIAIRE** pourra obtenir la prorogation de la présente promesse pour une durée de six mois, par accord du **PROMETTANT** donné par courrier, sous réserve de lui avoir envoyé une demande de prorogation justifiée au plus tard 15 jours avant l'expiration de la promesse.

- CARENCE :

Au cas où le bail ne serait pas réalisé par acte authentique ou l'offre faite avant l'expiration de cette durée, avec paiement du loyer selon les modalités ci-après convenues, les présentes deviennent caduques et les parties sont libérées de tout engagement, sauf à tenir compte de la responsabilité contractuelle pour celui par la faute duquel le contrat n'a pas pu être exécuté.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation du bail, il ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

- CLAUSE D'EXECUTION FORCEE :

Il s'est formé entre les parties une convention de promesse synallagmatique dans les termes de l'article 1124 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti au bail et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer les droits réels au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes ; Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN** à louer, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au **BIEN**.

2°) Chacune des parties entend se réserver le bénéfice de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, la réparation s'effectuant alors par équivalent.

ARTICLE 4 : JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance du **BIEN** à compter de la signature de l'acte authentique de bail emphytéotique par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

ARTICLE 5 : DUREE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Le bail emphytéotique administratif sera consenti et accepté pour une durée de 20 ANS à compter au plus tard du jour de la signature de l'acte authentique réitérant les présentes.

ARTICLE 6 : PROJET

Le Bailleur donnera à bail à L'EMPHYTEOTE, qui l'accepte, le terrain ci-dessus décrit.

Ce « Projet » correspond au projet présenté par L'EMPHYTEOTE dans le cadre de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt préalablement menée et complétée lors des échanges avec la Métropole.

Il s'agit pour L'EMPHYTEOTE de réaliser et d'exploiter à son initiative et sous responsabilité une déchèterie destinée à l'usage des professionnels pour la collecte et le traitement de leurs déchets.

La réalisation et l'exploitation de cette déchèterie se fera sous la responsabilité de L'EMPHYTEOTE et selon les modalités qu'il définit et conformément au Projet soumis dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt.

L'EMPHYTEOTE propose notamment d'offrir une solution de tri des déchets reçus et de les orienter vers les filières de valorisation dédiées.

Elle pourra également proposer aux entreprises intéressées une solution de quai de transfert de déchets.

La réalisation de ce projet conduira L'EMPHYTEOTE à réaliser un investissement d'une valeur estimée à 500 000 €.

ARTICLE 7 : CONDITIONS SUSPENSIVES , RESILIATION DE PLEIN DROIT ET CLAUSE DE REVISION

Cette promesse est faite sous les conditions suivantes :

I - Condition suspensives :

La présente promesse de bail est soumise aux conditions suspensives ci-après, auquel seul L'EMPHYTEOTE pourra éventuellement renoncer :

- 1) Viabilisation de l'accès au site par la Métropole
- 2) Obtention par L'EMPHYTEOTE ou son substitué, du permis de construire sur le terrain objet des présentes
- 3) Obtention d'un récépissé de déclaration dans les rubriques des Installations Classées pour l'Environnement concernées
- 4) Obtention d'un état des lieux par L'EMPHYTEOTE faisant apparaître la pollution du sol et du sous-sol

Les conditions 2 à 4 seront considérées comme levées le jour de la réception par le Bailleur d'un courrier LRAR de L'EMPHYTEOTE confirmant la survenance de ces quatre événements.

S'agissant de la condition de la réalisation de l'accès au site par la Métropole, cet événement sera réalisé par la réception par L'EMPHYTEOTE d'un courrier avec accusé de réception du Bailleur lui indiquant avoir réceptionné l'ouvrage de voirie.

L'EMPHYTEOTE s'engage à faire au plus tôt toute démarche nécessaire pour la réalisation des conditions ci-dessus.

Ces conditions suspensives devront être réalisées pendant la durée de la présente promesse de bail emphytéotique, soit dans les DOUZE (12) Mois de la signature des présentes.

En cas de prorogation réalisée conformément aux stipulations de l'article 3 de la présente promesse, les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de prorogation de six mois.

II – Résiliation de plein droit :

1) En cas d'autorisation sous quelle forme que ce soit par la Métropole d'Aix Marseille Provence, de l'exercice d'activités qui pourraient générer une contrainte d'exploitation pour la société MAT'ILD sur les terrains avoisinants le bien objet du présent bail, et ce dans un rayon de 10 kilomètres, L'EMPHYTEOTE pourra, après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant un mois, résilier de plein droit la présente promesse de bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

2) Le Bailleur s'engage à procéder à la fermeture aux professionnels des déchèteries existantes sur les communes de Bouc-Bel-Air, Gardanne et les Pennes Mirabeau.

A cette fin, L'EMPHYTEOTE adresse un courrier par lettre recommandée avec accusé de réception au Bailleur lui indiquant la date prévisionnelle de démarrage de son activité, courrier qui devra être reçu au minimum 2 mois avant cette date prévisionnelle.

Cette fermeture est constatée par écrit, sous la forme d'un courrier adressé par le Bailleur à L'EMPHYTEOTE.

Si à la date de démarrage effective – et non prévisionnelle - de son activité la fermeture des déchèteries concernées n'est pas intervenue (non réception du courrier constatant la fermeture), il appartient à L'EMPHYTEOTE d'adresser une mise en demeure en lettre recommandée avec accusé de réception au Bailleur pour qu'il procède à cette fermeture dans un délai maximal de 3 mois, fermeture constatée par courrier dans les mêmes formes que celles évoquées précédemment.

A l'issue de ce délai de 3 mois et sans réponse du Bailleur informant L'EMPHYTEOTE de la fermeture des déchèteries visées, le bail objet de la présente promesse sera résilié de plein droit.

3) Le bail pourra être résilié à l'initiative du Bailleur si les travaux relatifs au « Projet » tel que défini ci-dessus n'étaient pas commencés dans un délai de 3 mois à compter de la levée de l'ensemble des conditions suspensives conformément aux modalités prévues dans l'article « Conditions suspensives ».

Cette résiliation sera opérée à compter de la réception par L'EMPHYTEOTE d'un courrier en ce sens du Bailleur envoyé en recommandé avec accusé de réception, faisant suite à une mise en demeure par ce dernier restée sans réponse de L'EMPHYTEOTE pendant un délai d'un mois.

Si la présente promesse devait être résiliée pour l'une des raisons indiquées ci-dessus, cette résiliation prendra fin dans les mêmes conditions matérielles et financières que celles prévues pour l'expiration normale du contrat de bail.

III. Clause de révision :

Si par suite de circonstances, notamment par la modification de la réglementation en vigueur en matière de traitement des déchets et/ou en lien direct avec l'objet du bail emphytéotique administratif, l'économie des rapports contractuels venait à se trouver modifiée au point de rendre préjudiciable à l'une des parties l'exécution de ses obligations, les parties s'obligent à renégocier les termes dudit contrat. Durant la négociation, les parties continuent à exécuter leur obligation.

Chacune des parties aura le droit de se dégager de ses liens contractuels si elle n'est pas parvenue à un accord au terme d'une période de 90 jours.

ARTICLE 8 : SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

ARTICLE 9 : CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de L'EMPHYTEOTE. L'EMPHYTEOTE supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

2°) Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L.1311-2 à L.1311-4-1 et articles R.1311-1 et R.1311-2 du CGCT ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

ARTICLE 10 : AUTORISATIONS – SONDAGES

10.1 AUTORISATIONS

Le **PROMETTANT** autorise également dès à présent le **BENEFICIAIRE** à effectuer, ou faire effectuer toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier et obtenir la constructibilité du terrain,

toute demande de permis de construire, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs du **BENEFICIAIRE**.

Aux effets ci-dessus énoncés, le **PROMETTANT** donne expressément au **BENEFICIAIRE** toutes autorisations, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

10.2 SONDAGES

Le **PROMETTANT** autorise dès à présent le **BENEFICIAIRE** à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, des sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol, à charge pour le **BENEFICIAIRE** de remettre les lieux en l'état après toute intervention. Le **BENEFICIAIRE** en informera préalablement le **PROMETTANT**, avec un préavis de sept (7) jours calendaires.

ARTICLE 11 : ETAT DES LIEUX

L'**EMPHYTEOTE** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois suivant la signature du bail.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

ARTICLE 12 : CONDITIONS PARTICULIERES

12.1 Equipements nécessaires à la mise en œuvre du Projet

L'**EMPHYTEOTE** réalisera à sa charge sous sa maîtrise d'ouvrage l'ensemble des équipements nécessaires à la réalisation de son projet.

Le Projet devra être mis en œuvre dans le respect des dispositions en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme, applicables à de telles constructions, concernant notamment :

- La réglementation d'urbanisme ;
- Les risques d'inondation ;
- La sécurité incendie ;
- La réglementation thermique ;
- La performance environnementale.

Pendant la phase équipement du terrain et de construction du Projet, les Parties seront informées de l'état d'avancement des travaux. L'**EMPHYTEOTE** ou la Collectivité devront déférer aux demandes de la partie qui le sollicite dans les meilleurs délais et, en toute hypothèse, dans un délai maximum de sept (7) jours à compter de la demande. En tout état de cause, à l'issue de l'achèvement des travaux, il sera établi un état des lieux contradictoire aux frais partagés dans un délai de 1 mois, qui servira de base à l'établissement d'un état des lieux à l'échéance du bail.

12.2 Délais de réalisation du Projet

Le Projet devra être achevé dans les règles de l'art dans un délai maximum de six mois à compter de l'achèvement des travaux d'accessibilité à la voirie entrepris par le Bailleur.

12.3 Achèvement

A l'issue de ses travaux, L'EMPHYTEOTE devra adresser à la mairie la déclaration prévue par l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme, attestant l'achèvement des travaux.

Nonobstant la date à laquelle l'accusé de réception de la déclaration d'achèvement aura été délivré, les travaux nécessaires à la mise en œuvre du Projet ne seront réputés achevés, au sens du présent contrat, que lorsque les équipements visés dans le ~~projet~~ soumis et négocié dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt auront été exécutés.

La constatation de l'achèvement de ces travaux se fera de manière contradictoire, en présence d'un représentant du Bailleur et de L'EMPHYTEOTE, de leurs représentants mandatés ou, en cas de difficultés, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux.

A l'issue de la réunion entre les personnes mentionnées à l'alinéa ci-dessus, un constat d'achèvement sera établi.

ARTICLE 13 : CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

L'EMPHYTEOTE jouira des immeubles loués sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2°) Empiètement - Usurpations

L'EMPHYTEOTE s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts. Par ailleurs, l'EMPHYTEOTE assurera avec diligence les mesures judiciaires et opérationnelles nécessaires à l'expulsion éventuelle des occupations illicites dont il aura connaissance.

3°) Destination des lieux

L'EMPHYTEOTE devra consacrer les lieux loués à la mission d'intérêt général relatée à l'article 6 « Projet ».

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est réservé à l'EMPHYTEOTE dans le strict cadre de la mission qui lui est confiée aux présentes.

5°) Réparations locatives ou de menu entretien

L'EMPHYTEOTE devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer.

6°) Grosses réparations - Reconstruction.

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'EMPHYTEOTE, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

7°) Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments existant à ce jour avec

les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative eu égard à la mission d'intérêt général dont il s'agit.

Toutefois, le **BAILLEUR** autorise, d'ores et déjà, l'**EMPHYTEOTE** à effectuer ces travaux. L'**EMPHYTEOTE** informera alors le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

8°) Assurances.

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante ;

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

L'**EMPHYTEOTE** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

Il devra en outre souscrire dès le premier jour de prise d'effet du présent bail une assurance spécifique liée à la mission d'intérêt général qui lui est confiée et en justifier le même jour au **BAILLEUR**.

Le tout à défaut de résiliation des présentes.

9°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation

Il est convenu que l'**EMPHYTEOTE** ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

10°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

L'**EMPHYTEOTE** ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, sous réserve de l'autorisation préalable et écrite du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations en rapport direct avec l'opération relatée à l'article 6 « Projet ».

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au **BAILLEUR** en fin de bail.

12°) Droit d'accession

L'**EMPHYTEOTE** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

13°) Servitudes

L'**EMPHYTEOTE**, après accord du **BAILLEUR** peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail.

14°) Fin du bail – Sort des constructions

A la fin du bail, la collectivité **BAILLEUR** devient de plein droit propriétaire des constructions édifiées par l'**EMPHYTEOTE**, et ce sans aucune indemnité.

Si toutefois, pour des raisons d'intérêt général et/ou d'opportunité foncière, le Bailleur ne souhaitait pas devenir propriétaire des constructions édifiées par L'**EMPHYTEOTE**, ce dernier devra remettre le terrain dans l'état dans lequel il se trouvait au jour de l'état des lieux contradictoire.

A cette fin, le Bailleur devra faire parvenir, au moins 6 mois avant la date prévue d'expiration du bail, un courrier en LRAR à L'**EMPHYTEOTE** l'informant de sa décision de remettre en état le terrain.

L'**EMPHYTEOTE** et le Bailleur s'engagent à trouver un accord par voie d'avenant sur la répartition des frais de démolition, de remise en état et de dépollution éventuelle du terrain.

Toutefois, la participation du Bailleur à ces frais ne pourra pas dépasser le montant du coût des investissements réalisés par L'EMPHYTEOTE, tel qu'il figure à l'article 6 « Projet ».

Cet avenant pourra prévoir que la remise en état du terrain puisse s'effectuer postérieurement à la date prévue d'expiration du bail sans pouvoir dépasser 6 mois à compter de cette date.

PROJET

ARTICLE 14 : CESSION - HYPOTHEQUE – CESSION DE PARTS SOCIALES-APPORT EN SOCIETE

1°) Cession du bail - Hypothèque

Le bail confère à l'**EMPHYTEOTE** un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

Toutefois, ce droit réel :

- . n'est pas librement cessible, la cession devant être soumise, à peine de nullité, à l'agrément préalable du **BAILLEUR** et le cessionnaire doit être substitué dans les droits et obligations de l'**EMPHYTEOTE** mais également dans les conventions conclues pour la réalisation de l'opération d'intérêt général ;

- . ne peut faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre s'y oppose, titre permettant à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique ;

- . n'est pas librement hypothécable, l'hypothèque ne pouvant être constitué que pour financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages destinés à la réalisation de la mission d'intérêt général et situés sur le bien loué, et avec l'approbation préalable du **BAILLEUR**, à peine de nullité.

2°) Apport à une société/ cession de parts sociales

La cession de parts sociales entraînant la cession du contrôle de la société devra être soumise, à peine de nullité, à l'agrément préalable du **BAILLEUR**

L'apport à une société est soumis à l'agrément express préalable du **BAILLEUR**, à peine de nullité.

ARTICLE 15 : REDEVANCE

- Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance fixe annuelle de 6.000,00 Euros.

Cette redevance ne sera due qu'à compter du 1er Janvier de la prise d'effet du bail, soit à compter de la levée de la dernière condition suspensive.

- Est ajoutée à cette redevance fixe, une partie variable assise sur l'activité exercée par L'EMPHYTEOTE dont les modalités de calcul sont définies ci-après.

Le montant de cette redevance est fixé proportionnellement au tonnage de déchets inertes et non-inertes reçus sur le site dans le cadre de l'activité exercée.

Part variable inertes :

<u>INERTES</u>	Tonnage	0 à 5 000 T	5 000 à 10 000 T	> 10 000 T
	Rétribution	0,05 € / T	0,10 € / T	0,15 € / T

Part variable non inertes non dangereux :

<u>NON INERTES</u>	Tonnage	0 à 3 000 T	3 000 à 5 000 T	> 5 000 T
	Rétribution	0,50 € / T	1,00 € / T	1,50 € / T

A cet effet, le Bailleur se réserve le droit de demander tout document financier (facture, bon de livraison, etc.) afin de justifier le montant variable de cette redevance

- Il est aussi convenu entre les parties, que dans le cas où la Société MAT'ILD collabore avec la société VEOLIA dans le cadre de l'exploitation de son activité sur ce site, la Société MAT'ILD sera redevable envers la Métropole, et ce pour toute tonne entrante relative à l'activité propre à VEOLIA, d'une rétribution égale à 2 Euros.

Par la présente promesse, la Société MAT'ILD s'engage donc à verser à la Métropole, en sus du montant fixe de loyer annuel, d'une part, une rétribution variable correspondant à l'activité propre de MAT'ILD calculée selon les tableaux présentés précédemment, d'autre part, une rétribution variable correspondant à l'activité exercée par VEOLIA sur le site exploité par la société MAT'ILD et correspondant à 2 €/tonne de déchets entrante.

Pour une année N, la redevance annuelle à percevoir au titre du présent bail (part fixe et part variable, augmentée éventuellement de la part assise sur l'activité de VEOLIA) est exigible au 31 décembre de l'année N.

ARTICLE 16 : IMPOTS ET TAXES

L'**EMPHYTEOTE** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

ARTICLE 17 : PRIVILEGE

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

ARTICLE 18 : FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse pourra avoir lieu au profit du **BENEFICIAIRE** ou au profit d'une personne morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, dans laquelle il sera associé majoritaire et dont il détiendra le contrôle, mais dans ce cas le **BENEFICIAIRE** originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet de la promesse.

Le **PROMETTANT** devra être averti de cette substitution.

Le **BENEFICIAIRE** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **PROMETTANT** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **BENEFICIAIRE** s'applique au **BENEFICIAIRE** d'origine comme au bénéficiaire substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le **BENEFICIAIRE** du **BIEN**.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre **PROMETTANT** et **BENEFICIAIRE** concernant la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du **PROMETTANT**.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

ARTICLE 19 : DISPOSITION TRANSITOIRES

19.1 SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

Si un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inutilisable pour l'affectation sus-indiquée survenait à l'intérieur de la durée de validité des présentes, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement au bail et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir la prise à bail du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

ARTICLE 20 : DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

20.1 ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement.

20.2 FRAIS

Le **BENEFICIAIRE** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

20.3 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de grande instance de la situation du **BIEN**.