

**BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF
consenti par
la VILLE DE NANTES
au profit de NANTES-METROPOLE GESTION EQUIPEMENTS**

En l'Hôtel de Ville, le Député-Maire de la Ville de Nantes a reçu le présent acte authentique comportant bail emphytéotique administratif consenti par la Ville de Nantes au profit de Nantes-Métropole Gestion Equipements.

ENTRE :

la VILLE DE NANTES, 2 rue de l'Hôtel de Ville, 44094 NANTES Cedex 1, SIREN n° 214 401 093,

représentée par Monsieur Bernard BOLZER, Adjoint au Maire, agissant en cette qualité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 21 mars 2008, et de l'arrêté du 19 octobre 2009.

La Ville de Nantes est autorisée à l'effet des présentes par délibération de son Conseil Municipal en date du 29 janvier 2010.

Ci-après désignée "la Ville",

D'UNE PART,

Et NANTES-METROPOLES GESTION EQUIPEMENTS, inscrite au Registre du commerce et des Sociétés de Nantes en date du 15/11/1976 ayant son siège social à l'Hôtel de Ville – 44 000, SIRET n° B 308 128 354 représentée par Monsieur Thierry Duflot, son Directeur Général, autorisé à signer le présent acte par une délibération du Conseil d'Administration en date du 8 septembre 2008.

Ci-après désignée "le Preneur",

D'AUTRE PART,

EXPOSE

Le camping du Petit Port de Nantes bénéficiant d'une implantation particulièrement privilégiée doit faire face à un plan de modernisation important afin de mieux répondre aux attentes d'une clientèle entrant dans la typologie d'un camping de type « 4 étoiles - classe Tourisme ». A ce titre, un programme d'investissement important est à prévoir.

En sa qualité de professionnel, le preneur du présent bail emphytéotique administratif doit nécessairement intégrer ces nouvelles conditions dans son projet de réhabilitation puis de gestion et cela pendant toute la durée du bail.

En application des articles L 1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et en vue d'une d'une opération d'intérêt général, la Ville de Nantes a décidé de donner à bail suivant l'article L 451-1 du Code Rural un terrain du domaine communal au Preneur dédié à l'exploitation d'un Camping de type « 4 étoiles – classe Tourisme ».

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

La Ville de Nantes donne, par les présentes, à bail emphytéotique – dans les termes des articles L 1311-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, le bien immobilier dont la désignation suit :

DESIGNATION

Ville et Commune de Nantes,

Une parcelle de terrain située à Nantes, 21, boulevard du Petit Port, cadastrée de la manière suivante :

<u>SECTION</u>	<u>N°</u>	<u>LIEUDIT</u>	<u>CONTENANCE</u>
OP	125	Camping du Val du Cens	82 602 m ²

Origine de propriété

A compléter par Isabelle Morel.

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 (cf annexe 4 Inventaire des biens meubles et immeubles).

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

A ce titre, il est précisé qu'une canalisation du réseau public d'assainissement traverse le camping du Petit Port. Dans ce cadre, ce réseau bénéficie de servitudes.

Le Preneur satisfera, à partir du jour de son entrée en jouissance, à toutes les charges de la Ville, de voirie, de police ou autres, à tous règlements administratifs 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 : l'exploitation d'un camping de type « 4 étoiles – classe Tourisme », les éléments pris en référence pour ce classement étant ceux retenus par la profession au moment de la signature de ce bail. En cas d'évolution dans le classement des campings qui pourrait survenir durant l'exécution du présent bail, les prestations délivrées par le Preneur devront progresser parallèlement aux critères de la profession pour rester dans la logique d'un positionnement similaire à celui d'un camping « 4 étoiles - classe Tourisme » pendant toute la durée du présent contrat.

ARTICLE 2 - DUREE-

Le présent bail est consenti pour une durée de **VINGT CINQ ANS (25 ans)** qui prend effet à compter du 1^{er} septembre 2010.

En aucun cas, la durée du présent bail ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

ARTICLE 3 - REDEVANCE -

La redevance d'occupation est payable à terme échu, à partir de la quatrième année, et révisée annuellement, à chaque date anniversaire, en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

- Compte tenu du montant des travaux d'investissement, le Preneur est exonéré pendant les trois premières années de la redevance d'occupation.
- A compter du 1^{er} septembre 2013, le présent bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle d'occupation d'un montant de : **CINQ MILLE EUROS (5 000 €) HT, soit CINQ MILLE NEUF CENTS QUATRE-VINGT (5 980€) TTC par an.**

La redevance d'occupation sera révisée à chaque date anniversaire du contrat (le 1^{er} septembre).

Au regard des 3 premières années de gratuité et afin de maintenir une redevance proportionnelle aux variations des indices de révisions, l'indice de base retenu est celui de l'indice INSEE du Coût de la Construction du 1^{er} trimestre 2010, indice à paraître; l'indice de révision étant celui du 1^{er} trimestre de l'année en cours au moment de la révision ou à défaut le dernier indice paru.

En ce sens, la première révision de la redevance d'occupation interviendra le 1^{er} septembre 2013 en utilisant comme indice de base celui du 1^{er} trimestre 2010 et comme indice de révision celui du 1^{er} trimestre 2013.

Si cet indice 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 -

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

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 auxquels ledit immeuble peut et pourra être assujéti, y compris celles mises à la charge du propriétaire.

ARTICLE 6 – TRAVAUX -

En contrepartie de la conclusion du présent bail emphytéotique administratif, le Preneur s'engage à entretenir, maintenir voire développer les équipements liés à l'activité du Camping du Petit Port.

Le programme de travaux initial de la réhabilitation du camping du Petit Port en camping de type « 4 étoiles – classe Tourisme », sur la base duquel est fondé le présent bail, est validé.

Dans un délai de 18 mois à compter de l'entrée en vigueur du présent bail, dans l'hypothèse d'une construction quelconque dépassant la conduite de l'entretien ou du gros entretien et renouvellement et autre que le programme de travaux initial validé, les dossiers d'avant-projets (APS et APD) doivent être soumis à la Ville pour agrément avant commencement des travaux. Aucune modification importante en cours d'exécution ne pourra être réalisée sans l'accord préalable de la Ville, sous un délai de 60 jours. Passé ce délai, l'accord de la Ville est réputé acquis tacitement.

Durant toute phase de travaux ou d'aménagement des lieux, le Preneur devra particulièrement veiller à respecter la réglementation en vigueur, notamment celle applicable à la sécurité et à l'hygiène. Il tiendra compte des exigences liées à l'exploitation d'un « Camping 4 étoiles - classe Tourisme ».

ARTICLE 7 - ENTRETIEN -

7.1 Entretien des bâtiments

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 et sous sa responsabilité.

Le Preneur devra veiller à maintenir l'ensemble immobilier et ses abords en conformité avec les prescriptions applicables à la gestion d'un « camping 4 étoiles - Classe Tourisme ».

7.2 Entretien des zones végétales

Les espaces boisés présents dans le périmètre du présent bail emphytéotique administratif sont référencés pour la plupart au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Nantes comme « espaces boisés existants ou à créer ». Ils sont soumis à un régime juridique particulier, précisé par les articles L 130 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé à ce titre que le classement considéré au PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 8 - VISITES -

La Ville pourra visiter et 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 exceptionnelle, sous réserve d'en aviser le Preneur au moins huit jours à l'avance, pour s'assurer de tous travaux d'entretien courant, de réparations et autres.

ARTICLE 9 - RESPONSABILITE - ASSURANCES -

Le Preneur répondra des dommages causés à l'ensemble immobilier objet du présent bail et aux Espaces Boisés Classés en faisant partie quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le Preneur sera tenu de procéder à la reconstruction des fractions détruites.

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 et autres sans que cette liste soit exhaustive.

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, y compris les espaces boisés. Le Preneur justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande de la Ville.

La Ville aura toujours le droit de se substituer au Preneur pour payer les primes d'assurance et souscrire les polices d'assurances complémentaires si le Preneur ne satisfait pas lui-même aux obligations qui lui sont imposées par les présentes clauses.

Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le Preneur devra rembourser à la Ville le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription de nouvelles polices d'assurances s'il y a eu lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstitution de l'ensemble immobilier et des Espaces Boisés Classés 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 Ville, sans indemnité 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 Ville, après délibération du 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 Ville, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout projet de cession du présent bail emphytéotique administratif. La Ville disposera de la faculté discrétionnaire d'accepter ou de ne pas accepter le cessionnaire sans que son refus ne puisse jamais être considéré comme abusif. Ainsi, toute cession qui n'aurait pas recueilli préalablement l'accord écrit de la Ville par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception serait purement et simplement considérée comme nulle et non-avenue.

ARTICLE 12 - ACQUISITION -

Si, au cours du présent bail emphytéotique administratif, le Preneur désire se porter acquéreur de l'ensemble immobilier qui en est l'objet, il lui suffirait d'en avvertir la Ville, sous réserve que cette dernière, après délibération du Conseil Municipal, en soit vendeuse. Dans ce cas, le présent bail emphytéotique prendrait fin à la date de signature des actes.

ARTICLE 13 - 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 discrétionnaire d'agréeer ou de ne pas agréer le créancier hypothécaire sans que son refus ne puisse jamais être considéré comme abusif.

ARTICLE 14 - LOCATIONS -

La durée des éventuelles locations ne pourra excéder celle du présent bail. Elles ne seront par ailleurs être consenties que sous réserve du respect 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 consentis par le Preneur prendront fin de plein droit.

Chaque année, le Preneur informera la Ville des éventuels contrats de locations ainsi souscrits afin de permettre à la Ville de vérifier le respect des dispositions de l'article 1 - Destination et jouissance mentionné ci-dessus.

ARTICLE 15 - 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 Ville, un mois après mise en demeure d'exécuter, demeurée infructueuse et énonçant l'intention de la Ville de se prévaloir de la présente clause.

A cet égard, il est expressément stipulé que le présent bail emphytéotique administratif pourra notamment être résilié de plein droit si le Preneur modifiait la destination des lieux.

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 Ville avant l'expiration d'un 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 à la Ville leur substitution pure et simple dans les obligations du Preneur, la résiliation pourra intervenir.

ARTICLE 16 - 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 17 - FRAIS -

Tous les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge du Preneur.

ARTICLE 18 - 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, 1er Bureau, par les soins de la Ville, mais aux frais du Preneur.

Le salaire de M. 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 de Nantes et le Preneur en son siège social.

ARTICLE 19 – POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent pouvoirs à Monsieur Bernard BOLZER, ou à tout adjoint ayant reçu délégation de fonction, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent bail emphytéotique, pour mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et tout autre y afférant.

ARTICLE 20 - ANNEXES -

Le présent bail comporte 4 annexes jointes au présent acte.

- Plan d'Urbanisme indiquant l'implantation des Espaces Boisés Classés.
- Un plan de la parcelle OP 125 relative au camping du Petit Port.
- Programme de travaux initial porté par le preneur
- Inventaire des biens meubles et immeubles mis à disposition

DONT ACTE, REDIGE SUR 7 PAGES

Fait à Nantes, en deux exemplaires, le

Bernard BOLZER

Thierry DUFLOT

Jean-Marc AYRAULT

ANNEXE 3

PROGRAMME DE TRAVAUX INITIAL PORTE PAR LE PRENEUR

Nantes Métropole Gestion Equipement a remis à la Ville de Nantes un programme de travaux qui est annexé à la présente.

Il est convenu et accepté entre les parties que ce projet de travaux peut être amendé durant les 18 premiers mois d'exécution du présent bail emphytéotique administratif afin de répondre au plan de financement arrêté par le preneur.

Le preneur durant ces 18 premiers mois n'est pas tenu d'informer la Ville des modifications de ce projet de travaux.

Les travaux commenceront le 1^{er} septembre 2010 pour finir fin avril 2011.

Il est par conséquent projeté que le Camping du Petit Port sera fermé du 31 août 2010 au 1^{er} mai 2011.

ANNEXE 4

INVENTAIRE DES BIENS MEUBLES ET IMMEUBLES MIS A DISPOSITION

L'inventaire contradictoire des biens meubles et immeubles relatif à la fin de Délégation de service Public du camping du Petit Port s'achevant le 31 août 2010 constitue une annexe du Présent bail emphytéotique administratif.

Le Preneur du présent bail emphytéotique pourra disposer et le cas échéant aliéner l'ensemble des biens meubles et immeubles à la condition de respecter les dispositions du présent acte et plus spécifiquement l'article 1 – Destination – Jouissance.