



## COMMUNE DE SAULT CAMPING DU DEFENDS

### PROJET DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

#### **NOTA BENE :**

Les candidats peuvent proposer des amendements au projet de bail emphytéotique et doivent valider les indications et/ou faire des propositions aux endroits surlignés **EN VERT**, en cohérence avec le contenu de leur offre.

Les candidats préciseront notamment le montant de la redevance.

Les propositions d'amendement ne pourront avoir pour objet ou effet de remettre en cause les caractéristiques essentielles du bail, telles qu'elles sont décrites dans le règlement de la consultation et ses annexes.

Les compléments et amendements au projet de bail emphytéotique devront être présentés sous forme de propositions rédigées. Ils seront clairement identifiés et assortis d'une motivation permettant à la commune de SAULT d'en mesurer la portée. Les compléments et amendements seront considérés comme faisant partie intégrante de la proposition.

**ENTRE:**

La commune de SAULT, 4 place du marché, 84390 SAULT, représentée par son Maire en exercice, dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal en date du [jour-mois-année]. rendue exécutoire par sa transmission au représentant de l'État dans le Département le [jour-mois-année].

Ci-après, dénommée « **la Commune**», ou « **le Bailleur**»

**d'une part,**

**ET**

**SARL VENTOUX LUBERON**  
Route de St Trinit  
84390 SAULT

Ci-après, dénommée « **l'Emphytéote** »

**d'autre part,**

Ensemble, « **les Parties** »

## IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT

La commune de SAULT (84390) est propriétaire du « Camping du Défends » situé au complexe du Défends, 1584 Route de Saint Trinit à Sault sur le domaine public communal.

La commune ne souhaitant pas assurer elle-même l'exploitation de cette activité, mais ayant néanmoins pour ambition de valoriser son domaine et de contribuer au développement touristique du territoire grâce à cet équipement, a fait le choix de mettre le camping à disposition d'un opérateur économique afin que, sous sa propre responsabilité et dans des conditions qu'il déterminerait librement, il le rénove et en optimise l'exploitation.

Afin de permettre la réalisation de cette opération d'intérêt général, la commune, dans le cadre législatif constitué par les articles L. 1311-2 et L.1311-3 du code général des collectivités territoriales (CGCT) et article L451-1 du code rural et de la pêche maritime, a décidé de conclure, au terme d'une procédure de publicité et de mise en concurrence conduite dans le respect des dispositions de l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) avec la Société **SARL VENTOUX LUBERON**

Emphytéote, un bail emphytéotique.

Par délibération en date en date du [jour-mois-année], le conseil municipal a approuvé la conclusion du présent bail emphytéotique au profit de **SARL VENTOUX LUBERON**

Il est précisé que, pour l'exploitation du site et pour l'exécution des travaux de réhabilitation nécessités par cette exploitation, le preneur aura seul la qualité de maître d'ouvrage. La commune renonçant par avance à s'immiscer dans la préparation, le financement, le déroulement et la surveillance des travaux réalisés.

Dés lors que le contrat emporte occupation du domaine public et compte tenu des clauses du bail le contrat est un contrat de droit public. Le preneur reconnaît qu'il ne pourra, en aucun cas, revendiquer le bénéfice d'un bail commercial.

Les présentes ont pour objet de fixer les clauses et les conditions du bail emphytéotique.

## CECI EXPOSÉ IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT.

### ARTICLE 1. DEFINITIONS

**Annexe** : Désigne une annexe du contrat.

**Article** : Désigne un article du contrat.

**Biens** : Désigne le terrain d'assiette du camping, les ouvrages et équipements mis à disposition de l'Emphytéote par la Commune ainsi que l'ensemble des améliorations réalisées par l'Emphytéote, dans le cadre du Contrat, au cours de l'exécution du bail sur le Terrain et les Ouvrages.

**Contrat** : Désigne le présent contrat, prenant la forme d'un bail emphytéotique.

**Équipements** : Désigne les biens mobiliers, propriété de la Commune, mis à disposition de l'Emphytéote.

**Ouvrages** : Désigne les biens immobiliers, propriété de la Commune, mis à disposition de l'Emphytéote.

**Programme d'investissements** : Désigne le programme figurant en Annexe, élaboré par l'Emphytéote, sous sa seule responsabilité, décrivant les investissements qu'il s'est engagé à réaliser au cours du Contrat.

**Terrain** : Désigne l'emprise d'assiette du camping, propriété de la Commune, mis à disposition de l'Emphytéote

### ARTICLE 2. CLAUSES GENERALES

#### 2.1. FORMATION DU CONTRAT

Le Contrat est conclu sur le fondement des dispositions des articles L.1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Il est conclu au terme d'une procédure librement définie dans le respect des dispositions de l'article L.2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

#### 2.2. OBJET DU CONTRAT

Par le présent Contrat, la Commune de SAULT (84390) donne à bail à l'Emphytéote, qui accepte, les biens pour lui permettre, sous sa propre responsabilité et, sans préjudice des stipulations du Contrat et notamment de l'affectation des Biens définie à l'Article 2.4, dans des conditions qu'il détermine librement, de le rénover et d'en optimiser l'exploitation.

L'exploitation du site implique la réalisation d'un programme d'investissement dont la consistance et les modalités de réalisation ont été souverainement déterminés par l'emphytéote.

Celui-ci accepte d'assumer toutes les charges et prérogatives propres à sa qualité de maître

d'ouvrage, et, notamment d'assurer la conception, la réalisation et le financement des travaux nécessaires à la mise en œuvre de son projet d'exploitation.

Précision étant faite que l'exploitation du site sera sous la seule responsabilité du preneur, la commune de SAULT n'entendant imposer aucune sujétion particulière de fonctionnement dans le cadre des présentes, hormis l'obligation pour ce dernier de maintenir l'affectation des biens à une activité d'hébergement à laisser l'accès à la piscine définis à l'article 2.7 Clauses spécifiques piscine et de mettre en œuvre le projet proposé dans le cadre de la procédure de sélection dans les conditions de son offre.

L'emphytéote est autorisé à percevoir et conserver les recettes tirées à l'exploitation des ouvrages réalisés.

### 2.3. DUREE ET PRISE D'EFFET

Le Contrat prendra effet suite à sa notification à l'Emphytéote, laquelle interviendra après transmission au représentant de l'État dans le département.

Le contrat est conclu pour une durée **de 45 ans** à compter du 8 Avril 2024.

Si la notification du contrat intervient postérieurement au 8 Avril 2024, le contrat débutera à compter de la date de commencement d'exécution inscrite sur la notification.

Un délai de 3 à 4 semaines entre la prise d'effet et l'ouverture au public sera accordée à l'emphytéote.

Le Contrat expire de plein droit à l'arrivée du terme sans qu'un préavis ne soit nécessaire.

Le renouvellement du bail ne peut intervenir par tacite reconduction. Le non renouvellement du bail n'entraîne aucune indemnisation à la charge de l'une ou l'autre des Parties.

### 2.4 AFFECTATION DES BIENS

Pour l'exécution du Contrat, la Commune met à disposition de l'Emphytéote les Biens afin de lui permettre d'exploiter le « Camping du Défends » et, plus précisément, d'exercer les activités suivantes : camping, caravaning, location d'habitations légères de loisirs, location de résidences mobiles et de tentes, location d'emplacement, point snack-restauration, piscine (Cf article 2.7 clause spécifique piscine)

L'affectation des Biens ne peut pas être modifiée par l'Emphytéote.

La durée d'ouverture au public sera à minima d'AVRIL à SEPTEMBRE .

Sauf à ce qu'elles remettent en cause l'affectation des Biens à la réalisation des activités précitées, des activités annexes (services, billetterie, animations, locations... ) peuvent être librement mises en place par l'Emphytéote, sous sa propre responsabilité.

## 2.5 DESIGNATION ET DESCRIPTION DU TERRAIN

Le terrain donné à bail est propriété de la Commune de SAULT. Il fait partie de la parcelle cadastrée AB n°12 de 22.42 ha incluant également des équipements sport loisirs (terrains de tennis / terrain de basket / stade / espaces verts/ skate Park / Stand de tir)

Le périmètre du camping représente au sein de la parcelle AB n°12 une surface de 8.5 hectares délimités, selon les plans cadastral et topographique annexés au présent bail.

L'ensemble du descriptif est détaillé dans le document « Présentation du camping » joint en annexe.

La Commune déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune restriction à l'exercice de son droit de propriété sur ce Terrain.

L'Emphytéote ne peut rechercher la responsabilité de la Commune pour un quelconque motif lié à l'état du Terrain. La Commune déclare qu'elle n'a connaissance d'aucune pollution du sol ou du sous-sol et que le Terrain n'ont pas fait l'objet d'une exploitation antérieure soumise à la réglementation relative aux Installations Classées.

Postérieurement à la signature du Contrat et consécutivement à la mise à disposition des biens, l'Emphytéote fait son affaire personnelle de la pleine maîtrise foncière du Terrain, notamment au regard d'éventuels occupants sans droits ni titres. Il souffre toutes les servitudes grevant le terrain, publiques et privées, dans la mesure où elles ont été portées à sa connaissance par la Commune.

## 2.6 DESCRIPTION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS MIS A DISPOSITION

Le site comprend les Ouvrages et Equipements suivants :

- Un bâtiment d'accueil intégrant outre les espaces d'accueil, le logement de fonction ;
- Trois bâtiments sanitaires équipés de fosses septiques ;
- Les équipements techniques associés (Eclairage, bornes électriques...)
- Une centaine d'emplacements peu ou prou délimités.

La piscine attenante, également incluse dans le périmètre du BEA présente les principales caractéristiques suivantes :

- Grand bassin 25 m x 12, 5 m
- Pataugeoire 5 m x 5 m
- Locaux techniques
- Zone consigne vestiaires
- Poste MNS 1er secours
- Buvette

L'état des lieux est annexé au bail en annexe.

## 2.7 CLAUSES SPECIFICIQUES PISCINE

L'emphytéote assurera les missions de service public de la piscine.

En effet, cet équipement sera accessible à tout public (résident ou non du camping) en juillet et août avec des périodes accessibles aux scolaires pour le « savoir-nager » (sur fin juin et début juillet) dont l'emphytéote sera informé un mois avant l'ouverture de la piscine.

L'accès à la piscine reste possible à condition de conserver une zone de natation pour cet examen.

La commune de SAULT versera pour cette gestion un forfait annuel de dix mille euros (10 000 €). Le versement de ce forfait sera effectué le 15 NOVEMBRE de chaque année (année N).

Ce forfait est révisable annuellement, le 1er janvier de chaque année, suivant la dernière valeur connue de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

En cas de cessation de la publication de cet indice, et à défaut de désignation législative ou réglementaire de l'indice de remplacement, il est fait application de l'indice le plus proche parmi ceux existant à cette date.

En cas de différend, les parties recourent à l'avis d'un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord, à l'avis d'un expert désigné judiciairement sur requête de la partie la plus diligente. Les frais d'expertise sont supportés par les parties à parts égales.

Ce forfait couvrira les missions et charges suivantes :

- Ouverture de la piscine pour les périodes fin juin à début juillet pour l'accès aux écoles et collèges (accès gratuit pour les élèves)
- Recrutement et gestion RH du maitre-nageur
- Gestion des entrées
- Entretien de la piscine

La piscine devra être accessible à tout public au minimum en juillet et août (résidents du camping compris). L'emphytéote pourra ouvrir la piscine aux résidents du camping sur une période beaucoup plus large s'il le souhaite.

Le tarif de la piscine ne devra pas dépasser le tarif le plus élevé des piscines ouvertes au public (sur la base des tarifs résidents de communes proposés par certaines piscines) dans un rayon de 50 km autour de Sault. L'accès à la piscine de Sault doit rester « attractif » pour les vacanciers.

En cas de non-respect de cette condition, la Commune se réserve le droit de baisser le forfait annuel pour la gestion de la piscine de 10 % . Ce nouveau montant ainsi calculé sera maintenu les années suivantes. Ce forfait sera révisable selon la formule de révision prévue pour la redevance due par l'emphytéote à la Commune article 3.1.2.

## 2.8 MODALITES DE MISE A DISPOSITION DES BIENS

Les biens remis à l'Emphytéote font l'objet d'un état des lieux contradictoire établi avant l'entrée dans les lieux de ce dernier, dans un délai de dix (10) jours à compter de la notification du présent bail. Une fois établi et signé par les parties, cet état des lieux est annexe au présent bail.

Les biens sont mis à disposition de l'Emphytéote à la date de signature par les parties de cet état des lieux. L'Emphytéote prend les Biens mis à sa disposition dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir élever aucune réclamation ni recours contre qui que ce ne soit ni former aucun recours contre la Commune pour quelque cause que ce soit. Notamment pour raisons de mitoyenneté, de défaut d'alignement, de mauvais état du sol ou du sous-sol ou même pour vices cachés, d'accessibilité des ouvrages.

Toutes les informations et documents utiles à la connaissance du terrain détenus par la Commune ont été mis à disposition des candidats dans le cadre de la procédure de passation du bail. La responsabilité de la Commune ne saurait être engagée en raison du caractère incomplet ou inexact des documents remis.

## 2.9 ORIGINE DE PROPRIETE

L'attestation de propriété est jointe au bail en annexe.

## 2.10 CONSTITUTION DE DROITS REELS IMMOBILIERS

Le Contrat confère à l'Emphytéote des droits réels sur le terrain et les ouvrages.

L'Emphytéote est propriétaire, durant l'exécution du contrat, des ouvrages, constructions et installations qu'il réalise.

Le droit réel conféré à l'Emphytéote, de même que les Ouvrages dont il est propriétaire, sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts qu'il contracte en vue de financer le Programme d'investissements.

Ces emprunts sont pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements qu'une collectivité territoriale est autorisée à accorder à une personne privée.

Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la Commune.

Seuls les créanciers hypothécaires peuvent exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail.

## 2.11 OBLIGATIONS DE L'EMPHYTEOTE

L'Emphytéote s'oblige à occuper et utiliser les biens conformément à leur destination, telle qu'elle est rappelée à l'Article 2.4, dans le cadre de son activité d'exploitation du « Camping du Défends ».

Il met tous les moyens en œuvre, qu'il définit librement, pour respecter les recommandations de l'administration.

### 2.11.1 Gros entretien - Renouvellement/ Entretien et maintenance courantes

L'Emphytéote assume l'ensemble des travaux d'entretien des biens de façon que ceux-ci soient maintenus en parfait état de fonctionnement et d'exploitation selon les normes en vigueur ou à venir, les biens devant garder un caractère attractif.

L'Emphytéote assure, à ses frais et sous sa seule responsabilité, aussi souvent que nécessaire, le nettoyage, l'entretien courant, la maintenance (corrective, préventive et curative) des biens mis à disposition ainsi que ceux qu'il réalise ou dont il fait l'acquisition au cours de l'exécution du contrat. Il assure également le gros entretien, le renouvellement et les réparations nécessaires à la préservation des Biens.

Plus précisément, sans que cette liste ne soit exhaustive, l'Emphytéote assure :

- Les travaux de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil,
- Les travaux sur les voiries, sur les réseaux souterrains principaux (hors réseau d'assainissement à charge de la Commune\*) et secondaires et sur les clôtures et barrières.

**\* NB : Une fois le délai de garantie et de parfait achèvement des travaux du réseau d'assainissement passé, l'emphytéote aura à sa charge les travaux de maintenance et d'entretien de l'ouvrage.**

**Tout désordre causé à l'ouvrage hors garantie et parfait achèvement des travaux est à la charge de l'emphytéote.**

- Les travaux d'entretien courant (espaces verts, remplacement d'appareillages, mise en peinture intégrale, démoussage des toitures, remplacement de bornes électriques ... ) ;
- L'entretien des bâtiments
- Les travaux d'entretien d'arbres, de plantation, de fleurissement.

#### *2.11.2 Programme d'investissements*

L'Emphytéote, maître d'ouvrage, met en œuvre (financement, conception, réalisation) le programme d'investissements, qu'il a lui-même élaboré, sous sa propre responsabilité.

#### *2.11.3 Investissements supplémentaires*

En sa qualité de propriétaire et de maître d'ouvrage, l'Emphytéote prend en charge, financièrement et techniquement, la réalisation des investissements qui ne figureraient pas au Programme d'investissements mais qui seraient rendus nécessaires à l'exploitation du « Camping du Défends » et notamment ceux résultant de l'évolution de l'activité ou de la législation relative aux normes de sécurité et de conformité à la réglementation en matière d'accessibilité.

Les investissements réalisés qui ne figureraient pas dans le Programme d'investissements font l'objet d'un accord préalable de la Commune formalisé par un courrier recommandé avec demande d'avis de réception adressé à l'Emphytéote dans un délai de quinze (15) jours à compter de la demande.

#### *2.11.4 Contrats conclus par l'Emphytéote*

Sauf accord exprès de la Commune, l'Emphytéote ne souscrit aucun engagement contractuel concernant les biens d'une durée supérieure de la durée du contrat.

### 2.11.5. Garanties et assurances

Maître d'ouvrage et propriétaire, l'Emphytéote est seul responsable des dommages causés tant à ses biens qu'aux biens et ceux des tiers qui pourraient résulter de l'exploitation du « Camping du Défends» ou d'actes de tiers.

Il contracte les assurances nécessaires couvrant ses responsabilités, notamment une assurance couvrant les risques liés à la mise en œuvre du programme d'investissements, une assurance couvrant les dommages qui pourraient être causés aux biens ainsi qu'une assurance responsabilité civile ayant pour objet de couvrir les dommages causés aux tiers, en ce compris la Commune.

La Commune peut demander à tout moment à l'Emphytéote la justification du paiement régulier des primes d'assurances ainsi que la communication des polices et avenants.

À défaut de contracter les assurances conformément au paragraphe précédent, et après mise en demeure adressée à l'Emphytéote par courrier recommandé avec demande d'avis de réception demeurée sans effet durant sept (7) jours, le Contrat peut être résilié dans les conditions de l'Article 4.3. du présent contrat.

## 2.12 OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

La Commune met à disposition les biens à la date de signature de l'état des lieux contradictoire établi dans les conditions de l'Article 2.8. du présent bail.

La Commune assure une jouissance paisible des biens et garantit à l'Emphytéote de prendre toutes les dispositions possibles pour éviter toute gêne ou perturbation dans la jouissance de ces biens.

La Commune met à disposition de l'Emphytéote les documents et informations utiles dont elle dispose.

## 2.13 CESSIION DU CONTRAT

Conformément aux dispositions de l'article L. 1311-3 du code général des collectivités territoriales, l'Emphytéote ne peut, sous peine de résiliation pour faute dans les conditions prévues à l'Article 4.3.2, céder les droits résultant du Contrat qu'avec l'agrément préalable de la Commune, donné par délibération du conseil municipal.

La cession du droit conféré par le présent bail ou le transfert de ce droit opéré par fusion, absorption ou scission de l'Emphytéote, ayant pour effet de transmettre le titre à une nouvelle personne distincte de l'Emphytéote, doit être soumis à l'agrément de la Commune, selon les modalités ci-après précisées, sous peine de résiliation automatique de la présente dans les conditions prévues à l'article 4.3.2.

La demande d'agrément est adressée à la Commune par l'Emphytéote par pli recommandé avec demande d'avis de réception.

Elle comporte :

- Les éléments d'identification et les caractéristiques principales de la personne susceptible d'être substituée dans les droits et obligations de l'Emphytéote
- Les justifications de la capacité technique et financière de la personne susceptible d'être substituée dans les droits et obligations du titulaire à respecter les conditions auxquelles le titre d'occupation a été délivré, notamment concernant le paiement de la redevance.

Le défaut de réponse expresse de la Commune dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande ne vaudra pas décision implicite d'acceptation de sa demande.

En cas de décision expresse d'acceptation ou de rejet, celle-ci doit être motivée et notifiée par la Commune à l'Emphytéote et le cas échéant à la personne susceptible de lui être substituée dans ses droits et obligations.

Dans tous les cas la cession ou le transfert du titre devra être formalisé par un avenant du présent bail.

Le cessionnaire est entièrement subrogé à l'Emphytéote dans les droits et obligations résultant du bail emphytéotique

### ARTICLE 3. CLAUSES FINANCIERES

#### 3.1. REDEVANCE

##### 3.1.1. *Montant de la redevance*

En contrepartie de la mise à disposition du terrain, Emphytéote verse à la Commune, à compter de la date de prise d'effet du Contrat, une redevance annuelle comprenant :

- Une part fixe d'un montant 12 000 € euros HT, sera due le 15 novembre de l'année N ;
- Une part variable correspondant à 5 % du chiffre d'affaires de la partie hébergement se déclenchant à partir de 240 000 € du CA HT, du dernier exercice clos de l'Emphytéote, sera due avant la fin du premier trimestre de l'année N+1.

Pour la première année, une redevance forfaitaire a été fixée à 6000 € HT et sera due le 15 novembre de l'année 2024. Et la dernière année du bail (même en cas de résiliation, pour quelque cause que ce soit), la part fixe de la redevance est calculée au prorata du temps de mise à disposition effective des biens et la part variable est calculée sur la base du chiffre d'affaires arrêté au terme de l'exercice.

La part fixe et la part variable ne pourront pas dépasser les 36 000 € annuel.

Pour le calcul de la part variable, l'Emphytéote transmet à la Commune les documents et attestations comptables ou comptes certifiés faisant état du chiffre d'affaires dans un délai de quinze (15) jours à compter de la clôture de l'exercice.

À défaut de transmission dans ce délai, la part variable est fixée provisoirement à un montant égal à celle de l'année précédente puis est régularisée ultérieurement.

### 3.1.2. Révision du montant de la part fixe

Le montant de la part fixe de la redevance est révisable annuellement, le 1er janvier de chaque année, suivant la dernière valeur connue de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

En cas de cessation de la publication de cet indice, et à défaut de désignation législative ou réglementaire de l'indice de remplacement, il est fait application de l'indice le plus proche parmi ceux existant à cette date.

En cas de différend, les parties recourent à l'avis d'un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord, à l'avis d'un expert désigné judiciairement sur requête de la partie la plus diligente. Les frais d'expertise sont supportés par les parties à parts égales.

### 3.1.3. Paiement de la redevance

Le paiement de la redevance donne lieu à l'émission d'un titre de recette émis par la Commune.

À défaut de paiement dans le délai mentionné par le titre de recette, les pénalités de retard prévues à l'Article 4.2 s'appliquent.

## 3.2. IMPOTS ET TAXES

L'Emphytéote s'acquitte, à compter de la notification du contrat, des impôts, taxes et contributions de toute nature auquel les biens sont ou pourraient être assujettis.

Si pour quelque raison que ce soit, la Commune serait redevable d'un impôt, d'une taxe ou d'une contribution au titre de la propriété ou de l'exploitation du « Camping du Défends », elle en refacture le montant à l'Emphytéote.

En cas de modification significative des modalités de calcul de ces impôts, taxes et contributions acquittés par l'Emphytéote, le montant de la redevance peut être révisée à la demande de la partie la plus diligente.

## ARTICLE 4. SUIVI DU CONTRAT - SANCTIONS - FIN DE CONTRAT

### 4.1. SUIVI DE LA COMMUNE

L'Emphytéote remet à la Commune, dans le dernier trimestre de l'année en cours, un compte-rendu (année N) exposant notamment :

Une photographie des clientèles ayant séjournées au camping (à titre d'information)

- Un inventaire mis à jour des biens ;
- Un état détaillé des investissements réalisés conformément au programme d'investissements (nature des investissements, avancement, calendrier, etc.) ;
- Un état détaillé des investissements non prévus et réalisés par l'Emphytéote ;
- Un état détaillé des prestations de gros entretien - renouvellement et d'entretien et de maintenance courante mises en œuvre sur l'année écoulée ;

- Une présentation des prestations de gros entretien - renouvellement programmées sur l'année en cours ;
- Le chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice clos de l'Emphytéote (attestations comptables) détaillé par type des prestations (hébergement camping, locatifs, snacking, services ...)

La Commune peut contrôler le respect des engagements contractuels de l'Emphytéote à tout moment.

Pour ce faire, elle peut demander à l'Emphytéote de lui communiquer tout document en lien avec l'exploitation du « Camping du Défends ».

En tout état de cause une visite annuelle sur site sera organisée entre la Commune et l'Emphytéote dans le 4<sup>ème</sup> trimestres de l'année civile.

L'Emphytéote s'engage à permettre et faciliter le contrôle de la Commune.

#### 4.2. PENALITES

Une pénalité de 0,5 % du montant de la redevance (fixe + variable) de l'année précédente par jour de retard, avec un minimum de 45 € par jour, indexés sur le même principe que la redevance fixe s'applique à l'expiration du délai mentionné dans le titre de recette émis par la Commune dans les conditions de l'Article 3.1.3, et ce, dès le premier jour de retard :

- De transmission du compte-rendu de l'année n-1 (cf. article 4.1),
- De paiement de la redevance annuelle par l'Emphytéote.

En cas de résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général ou résiliation pour faute ou en fin de contrat, si les biens ne sont pas rendus en parfait état d'entretien et de fonctionnement conformément aux dispositions des Articles 2.11.1 et 4.3, une pénalité d'un montant égal au montant prévisionnel des travaux de reprise (montant augmenté des frais de MOA) est appliquée.

Les pénalités ne sont pas assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée.

#### 4.3. FIN DE CONTRAT

##### 4.3.1. Résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général

La Commune peut résilier unilatéralement le contrat pour motif d'intérêt général.

La résiliation doit être précédée d'un préavis, notifié à l'Emphytéote par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins six (6) mois avant la date de prise d'effet de la résiliation.

L'Emphytéote a droit à l'indemnisation du préjudice subi calculé comme suit:

- La valeur nette comptable des investissements réalisés par l'Emphytéote conformément au Programme d'investissements figurant en annexe et ceux réalisés

avec l'accord préalable de la Commune ;

- Le manque à gagner correspondant à une somme forfaitaire égale au résultat net prévisionnel de l'année N+1 (par référence à l'année pendant laquelle la résiliation prend effet) ;
- Le cas échéant, le coût des licenciements induits par la résiliation du Contrat ainsi que le coût de résiliation des contrats conclus avec les tiers sauf à ce qu'ils comportent des engagements anormalement pris par l'Emphytéote.

L'indemnité de résiliation est due à l'Emphytéote à la date de la prise d'effet de la résiliation. Elle est payée dans un délai de trente (30) jours à compter de cette date.

En cas de désaccord des parties sur le calcul de l'indemnité de résiliation, la Commune verse, à titre provisoire, les sommes sur lesquelles les parties sont d'accord.

Le paiement tardif de l'indemnité fait courir, de plein droit, au profit de l'Emphytéote, des intérêts moratoires calculés à partir du jour suivant l'expiration dudit délai, jusqu'à la date du paiement principal au taux d'intérêt appliqué par la banque centrale européenne à ses opérations principales de refinancement les plus récentes, en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit (8) points de pourcentage, ainsi qu'une indemnité forfaitaire de quarante (40) euros.

Les parties conviennent qu'en cas de liquidation judiciaire de l'Emphytéote, le contrat peut être résilié pour motif d'intérêt général dans les conditions prévues par les articles L. 622-13, L. 631-14 et L. 641-11-1 du code de commerce, l'Emphytéote ne pouvant alors prétendre, par exception, qu'au paiement de la valeur nette comptable des investissements réalisés conformément au programme d'investissements et ceux réalisés avec l'agrément de la Commune.

#### 4.3.2. Résiliation pour faute

Sauf cas de force majeure et en cas de manquement grave ou en cas de manquements répétés de l'Emphytéote à l'une de ses obligations contractuelles, la Commune peut prononcer la résiliation pour faute du contrat.

Justifient, notamment, la résiliation pour faute les événements suivants :

- L'utilisation des biens non conforme à leur destination dans les conditions prévues à l'Article 2.4 ;
- Le non-respect du programme d'investissements ;
- La cession des droits résultant du contrat sans autorisation de la Commune ;
- L'absence de souscription des assurances visées à l'Article 2.11.5.
- Le non-paiement des redevances fixes et variables
- **La fermeture de la piscine à tout public (non résident du camping) en juillet et août**

La résiliation pour faute est précédée d'une mise en demeure, notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'Emphytéote ou signification extra-judiciaire, restée sans effet à l'expiration d'un délai de 2 mois.

En cas de résiliation pour faute, l'Emphytéote ne peut prétendre à aucune indemnisation à l'exclusion du seul remboursement de la valeur nette comptable des investissements réalisés conformément au programme d'investissements et ceux réalisés avec l'agrément de la Commune.

l'Emphytéote devra verser à la Commune une indemnité égale à :

- La totalité des redevances échues et non payées ;
- Les impôts et taxes relatifs aux biens, calculés au prorata de la durée de leur mise à disposition durant l'année en cours.

Le versement de cette indemnité est sans préjudice de la possibilité pour la Commune de solliciter l'indemnisation de son préjudice et d'engager une action en responsabilité contre l'Emphytéote.

#### 4.3.3. Reprise des droits et obligations de l'Emphytéote

Au terme du contrat, pour quelque cause que ce soit, la Commune est subrogée dans les droits et obligations de l'Emphytéote, et notamment, le cas échéant, dans les contrats passés par l'Emphytéote avec les tiers pour l'exécution normale du Contrat dans les conditions prévues à l'Article 2.11.4.

#### 4.3.4. Remise des Biens

Au terme du contrat, pour quelque cause que ce soit, l'Emphytéote remet à la Commune, en parfait état de fonctionnement et d'entretien, compte tenu de leurs âges, les biens mis à disposition visés dans l'état des lieux contradictoire visé à l'Article 2.7, les améliorations réalisées par l'Emphytéote sur ces Biens ainsi que les biens immobiliers réalisés par l'Emphytéote.

Dans l'hypothèse où l'Emphytéote n'aurait pas respecté ses engagements en matière de gros entretien renouvellement, dans les conditions prévues à l'Article 2.11.1, celui-ci reverse la pénalité prévue à l'Article 4.2.

Au terme normal du contrat, cette remise est gratuite.

En cas de résiliation, la remise anticipée des biens est opérée en contrepartie de l'indemnité définie aux Articles 4.3.1 ou 4.3.2.

L'Emphytéote reste en revanche propriétaire des biens matériels dont il fait l'acquisition au cours de l'exécution du bail, parmi lesquels figurent l'ensemble du mobilier et les locatifs qu'il a installés.

## ARTICLE 5. CLAUSES DIVERSES

### 5.1. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du Contrat, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

### 5.2. DONNEES PERSONNELLES

L'Emphytéote intervient en qualité de responsable du traitement au sens du RGPD (règlement UE) 2016/679 du parlement Européen et du conseil du 27 avril 2016, relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données)

### 5.3. REGLEMENT DES LITIGES

Litiges propres au BEA:

Les parties s'efforcent de régler à l'amiable leurs éventuels différends.

En cas de litige et avant de soumettre celui-ci aux tribunaux compétents, les parties peuvent soumettre leur différend à un expert qui s'efforce de concilier les points de vue.

La partie demanderesse dispose d'un délai de deux (2) mois pour faire les diligences nécessaires à la mise en place de cette médiation dont elle supporte les frais.

Le présent dispositif constitue une simple faculté, et non une obligation, chaque partie pouvant, à tout moment, saisir les juridictions compétentes.

Les litiges relatifs à l'application du présent bail seront soumis au Tribunal administratif dont dépend territorialement la Commune à savoir :

**Tribunal administratif Nîmes**

16, avenue Feuchères CS 88010  
30941 Nîmes Cedex 9

5.4. ORDRE DE PRIORITE ET DOCUMENTS ANNEXES

L'ordre de priorité des pièces contractuelles est le suivant (ordre décroissant) :

- Le bail emphytéotique (corps) ;
- Les Annexes.
- 

*Sont annexés au Contrat :*

1. Le plan topographique
2. Le plan cadastral
3. Le relevé de propriété
4. L'attestation de propriété
5. Projet d'exploitation **A FOURNIR PAR L'EMPHYTEOTE**
6. Programme d'investissement comprenant les travaux d'optimisation et de rénovation projetés, le programme de gros entretien renouvellement et entretien courant des Biens en ce qui concerne les biens immobiliers, le locatif et les biens mobiliers/matériels. **A FOURNIR PAR L'EMPHYTEOTE**
7. Etat des Lieux. **A ETABLIR A LA SIGNATURE DU CONTRAT**

5.5. PUBLICITE FONCIERE

Le présent bail emphytéotique sera publié au service de publicité foncière de [à compléter].  
L'ensemble des frais et coûts afférents à cette publication est à la charge de la Commune.

Fait en trois (3) exemplaires originaux  
A Sault, le

<b>Pour la Commune de Sault</b> <b>Le Maire Claude LABRO</b>	<b>Pour l'Emphytéote</b>
---	--------------------------

Envoyé en préfecture le 16/03/2024

Reçu en préfecture le 16/03/2024

Publié le 18/03/2024



ID : 084-218401230-20240314-2024\_010-DE

--	--