

EXPEDITION

**MINISTERE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
ET DE LA FONCTION PUBLIQUE**

SERVICE FRANCE DOMAINE

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Par L'ETAT (JUSTICE - Services Pénitentiaires)

au profit de la SARL EQUARRY'CORSE

pour la réalisation d'un centre de collecte de bio déchets animaux.

Commune de ALERIA

**Une parcelle dépendant du Centre de Détention de CASABIANDA,
cadastrée section D n° 423, d'une superficie de 10ha 00a 00ca,**

EXPEDITION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Première partie**

1 - L'an deux mille sept

Et le cinq novembre

En l'Hôtel de la préfecture à Bastia

LE PREFET DE LA HAUTE CORSE OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE,

A reçu le présent acte authentique comportant

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Par

1- L'ETAT représenté par Monsieur le Trésorier Payeur Général de la Haute-Corse dont les bureaux sont sis Square SAINT-VICTOR -,BP 110 20291 BASTIA CEDEX agissant en exécution du code du Domaine de l'Etat et en vertu de la délégation de signature donnée par le Préfet de la Haute-Corse Officier de l'Ordre National du Mérite, aux termes d'un arrêté numéro 2007-232-33 du 20/08/2007

assisté de M. le Sous-Directeur de l'action Immobilière et de la Logistique du Ministère de la Justice dont les bureaux sont situé 4, traverse de Rabat ,BP 121, 13277 MARSEILLE cedex 9, intervenant en qualité de représentant du Ministre de la Justice, affectataire de l'immeuble .

D'une part,

Au profit de

2- La SARL EQUARRI'CORSE immatriculée au registre du Commerce et de Sociétés de Bastia sous le N° 481 126 894, dont le siège social est situé Ancienne cave Fouilleron Route de la Maison PIERAGGI 20270 AGHIONE, ayant pour objet la collecte de bio-déchets. La SARL est représentée par Monsieur PAOLACCI Christophe Pascal agissant en qualité de gérant de la société, fonction à laquelle il a été nommé par décision du 17/02/2005 dépôt n° 279 du 01/03/2005.

M PAOLACCI a pouvoir d'engager valablement la société EQUARRI'CORSE et de signer les présentes en vertu des statuts de la société,

ci-après dénommé le preneur,

D'autre part

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties font élection de domicile :

- les représentants du service des Domaines et du Service Affectataire en leurs bureaux,

- le Preneur à Ancienne cave Fouilleron - Route de la Maison PIERAGGI 20270 AGHIONE.



EXPOSE

Le Preneur qui envisage la **réalisation d'un centre de collecte de bio déchets animaux**, sollicite la prise à bail emphytéotique de l'immeuble ci-après désigné appartenant à l'Etat. Les constructions, ouvrages et installations édifiés par le preneur reviendront en totalité à l'Etat, sans indemnité, à l'expiration du présent bail et de quelque façon que le bail prenne fin.

L'opération a été autorisée par le Ministre chargé du Domaine par décision du 08/01/2007.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

CONVENTION

Art. 1 - Objet de la convention

En application des article L. 36 et R. 66 du code du domaine de L'Etat, L'Etat donne à bail emphytéotique régi par les articles L.451-1 à L.451-13 du code rural au preneur, qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit.

Art. 2 - Désignation

Sur la commune d'ALERIA (Haute-Corse) ,un terrain en nature de taillis lieudit Post Orinzinca cadastré section D n° 423 pour une contenance de 10 ha 00a 00ca

La parcelle ci-dessus désigné provient de la division de la parcelle cadastrée section D n°170 d'une superficie de 65ha44a96ca .Le surplus cadastré section D n° 424 d'une superficie de 55ha 44a 96ca restant à l'état.

Cette division résulte du document d'arpentage n° 913 H établi le 30/04/2007 par le cabinet Hugo PETRONI géomètre - expert STRADA ROMANA 20240 GHISONACCIA.

Tel au surplus que ledit immeuble figure sur le plan annexé aux présentes et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample description, le preneur déclarant le bien connaître.

Cet immeuble est immatriculé au tableau général des propriétés de l'Etat sous le numéro **2B0-00184** sous la rubrique **Services Pénitentiaires**.

Art. 3 - Origine de propriété

L'immeuble loué a été acquis par l'Etat avant 1956.

Art. 4 - Obligation de construire

Le Preneur s'engage à construire dans un délai de 24 mois sur le terrain loué :

Un centre de collecte de bio-déchets animaux comprenant :

*un bâtiment industriel (structure métallique) de 400 m² environ,

*un pigeonnier à 4 niveaux recevant les locaux techniques ,blocs sanitaires ,bureaux administratifs et logements de fonction ,

*une partie voirie réseaux divers.

Art. 5 - Propriété des constructions, ouvrages et installations en fin de bail

A l'expiration du bail, pour quelque cause que ce soit, l'Etat deviendra propriétaire de plein droit, sans indemnité, des constructions, ouvrages et installations réalisés par le preneur qui devra les lui remettre en bon état de gros œuvre et d'entretien. Il en sera de même des droits de mitoyenneté que le preneur aura pu acquérir dans les conditions prévues à l'article 10-5°.

Art. 6 - Entrée en jouissance - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de **99 années** entières et consécutives qui commenceront à courir à la date des présentes.

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

Art. 7 - Loyer et conditions financières

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **un EURO**, payable d'avance à la caisse du Trésorier Payeur Général de BASTIA avant la date anniversaire.

Pour la perception des salaires du conservateur, exigibles en application de l'article 296 de l'annexe III du code général des impôts, la valeur locative annuelle réelle du terrain loué est fixée à **un EURO** et la valeur résiduelle des constructions à **114 400 €**.

Le loyer sera révisable le 1^{er} janvier de chaque année en fonction du pourcentage de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction publiée par l'INSEE. L'indice de référence étant celui du **1^{er} trimestre 2007** :soit **1385** .

En cas de perte des bâtiments, le loyer sera maintenu au taux qu'il aura atteint à la date de cette perte jusqu'à la reconstruction éventuelle des bâtiments détruits.

En cas de retard dans le paiement, les sommes dont le règlement sera différé porteront automatiquement, de plein droit, intérêt au taux légal, sans qu'il soit porté atteinte aux droits de l'Etat à tous dommages-intérêts.

Art. 8 - Régime fiscal

Le présent bail sera passible des droits d'enregistrement dans les mêmes conditions que les baux d'immeubles n'ayant pas le caractère de biens ruraux.

En application des dispositions de l'article 10-1° de la loi n° 69-1168 du 26 décembre 1969, le contrat sera dispensé de la formalité de l'enregistrement. En outre, il ne sera pas assujéti au droit de timbre de dimension.

La publication de l'acte au bureau des hypothèques ne donnera pas lieu au paiement de la taxe de publicité foncière, les baux emphytéotiques concourant à la production d'immeubles, tant assimilés du point de vue fiscal aux baux à construction, lesquels sont dispensés de cette taxe en vertu de l'article 743-1^{er} du code général des impôts.

Art. 9 - Publicité foncière

Le présent contrat sera publié au bureau des hypothèques de BASTIA à la diligence du service des domaines dans les formes et conditions prévues par l'article 28 du décret du 4 janvier 1955 et l'article 68-1 du décret du 14 octobre 1955.

A cet effet, le preneur donne mandat au Trésorier Payeur Général de BASTIA de procéder à ces formalités et s'engage à rembourser au bureau du Trésorier Payeur Général mentionné à l'article 7 le coût de la publicité et celui de la délivrance des pièces ou documents dont le dépôt doit être effectué au bureau des hypothèques.

Fin de la première partie

Deuxième partie

Art. 10 - Conditions générales

Le présent bail est fait aux charges et conditions générales suivantes que le preneur s'engage à exécuter et accomplir.

1°/ Le preneur prendra l'immeuble loué dans son état actuel et ne pourra faire aucune réclamation pour quelque cause que ce soit, notamment à raison de l'état de solidité du sol ou du sous-sol ou pour cause d'erreur dans la contenance indiquée à l'article 2 dont la différence en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, fera son profit ou sa perte.

2°/ Le preneur acquittera à partir du jour de l'entrée en jouissance, en sus du loyer fixé à l'article 7, les taxes foncières et taxes municipales ou autres contributions, ordinaires ou extraordinaires, auxquelles le terrain et les constructions y édifiées peuvent ou pourront

être assujettis pendant la durée du bail, de manière que L'Etat ne soit pas inquiété à ce sujet.

Le preneur fera, sous sa responsabilité, la déclaration prévue par l'article 1406-I du code général des impôts.

3°/ Le preneur satisfera, à partir de la même époque, à toutes les charges de ville, de voirie, de police et autres et à tous règlements administratifs, établis ou à établir sans aucune exception ni réserve.

4°/ Le preneur s'opposera à toute usurpation et à tout empiétement et devra prévenir la Trésorerie Général de Haute-Corse Service des Domaines et le service affectataire de tout ce qui pourrait advenir à ce sujet à peine d'en demeurer garant et responsable.

5°/ En ce qui concerne les mitoyennetés à acquérir, le preneur prendra purement et simplement la place du bailleur, à ses risques et périls, de façon que l'Etat ne soit pas inquiété à cet égard. Il fera son affaire personnelle de toute acquisition de mitoyenneté nécessaire.

6°/ En cas d'inexécution de l'une des conditions imposées au preneur, et notamment en cas de non-respect des conditions financières, l'Etat aura la faculté de faire prononcer judiciairement la résiliation du bail, conformément aux dispositions de l'article L. 451-5 du code rural, si le preneur ne s'est pas conformé à ses obligations dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure qui lui en sera faite.

Dans le cas où les travaux à exécuter en vertu des présentes ne seraient pas achevés dans le délai prévu à l'article 4, par le fait du preneur, sauf le cas de grève ou de force majeure, un mois après un procès-verbal de constat signifié au preneur, l'Etat aura la faculté soit de faire prononcer judiciairement la résiliation du bail soit de réclamer et de poursuivre l'exécution du bail et des travaux.

Toutefois, la résiliation judiciaire du présent bail ne pourra être demandée pendant toute la durée du remboursement des emprunts contractés pour l'édification des constructions mentionnées à l'article 4 sans que les organismes prêteurs aient été préalablement informés des intentions du bailleur. Les organismes prêteurs auront la faculté de se substituer au preneur défaillant dans l'exécution de ses obligations.

7°/ Les ouvrages, constructions et installations édifiés par le preneur resteront sa propriété ou celle des ayants cause pendant toute la durée du bail.

Le preneur maintiendra les immeubles construits en bon état d'entretien et d'utilisation et assurera les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations sans pouvoir en exiger aucune de l'Etat pendant toute la durée de la location.

Il ne sera pas tenu de reconstruire les constructions, ouvrages et installations si ceux-ci ont péri par cas fortuit ou force majeure. Il répondra de l'incendie des bâtiments existants et de ceux qu'il aura édifiés.

Art. 11 – Assurances

Le preneur devra assurer les constructions contre l'incendie dès qu'elles seront couvertes et contre les risques de toute nature dès la réception provisoire, et remettra à l'Etat (service affectataire et service des Domaines) un duplicata des polices et avenants d'assurances contractés, dans le mois de leur signature.

Cette assurance devra être faite et maintenue pour un capital au moins égal au prix de revient des constructions et régulièrement revalorisé en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

Elle devra être souscrite pour toute la durée du bail.

Le preneur devra en payer régulièrement les primes et cotisations et justifier de ces paiements au service des domaines ou au service affectataire à toute réquisition.

Art. 12 - Constitution et acquisition de droits réels

Le preneur pourra consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des ouvrages, constructions et installations prévus au bail, toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement de l'Etat (service des domaines).

Le Preneur pourra grever son droit au présent bail, ainsi que les ouvrages, constructions et installations qu'il aura édifiés, de privilèges et d'hypothèques.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des ouvrages, constructions et installations prévus et celles à la constitution desquelles l'Etat aura consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le preneur ou ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

Toutefois, si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges visés au présent article et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

En aucun cas et à aucun moment, le preneur ne pourra invoquer le droit à la propriété commerciale.

Art. 13 - Cessions - Apport en société - Location

Le Preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société.

Toute cession ou tout apport en société des droits devra être notifié à l'Etat (service affectataire et service des Domaines) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de cession, sous quelque forme que ce soit, de tout ou partie des droits qu'il tient du présent bail, le preneur sera tenu d'imposer à son cessionnaire l'obligation d'accomplir et de supporter toutes les charges et conditions du présent bail et demeurera garant envers l'Etat de leur exécution par le cessionnaire.

Art. 14 - Frais

Les frais du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge du preneur.

Il sera délivré cinq expéditions sur papier libre dudit acte : deux pour le service des domaines, deux pour le service affectataire et une pour le Preneur.

CLOTURE

La minute du présent acte sera déposée aux archives de la Préfecture. Toutes les stipulations du présent acte ont été convenues et arrêtées par les parties contractantes qui affirment en avoir eu lecture.

Fait et passé à BASTIA en l'hôtel de la Préfecture à la date indiquée ci-dessus.

**Le Preneur,
Lu et approuvé
Signé : illisible**

**Le Représentant
du Service Affectataire,
Lu et approuvé
Signé : Claude ASSET**

**Le Trésorier Payeur Général,
Lu et approuvé
Signé : Christian GUICHETEAU**

**Le Préfet,
Pour le Préfet
Le secrétaire général
Signé : Jean Marc MAGDA**

Pour expédition délivrée conforme sur huit rôles sans renvoi ligne mot ou chiffre rayé comme nul.

Le Préfet,

**Pour le Préfet
Le Secrétaire Général
Jean-Marc MAGDA**