



Territoire d'énergie Côte-d'Or - SICECO

9A, rue René Char BP 67454

21074 DIJON Cedex



**Service Public de distribution de chaleur de la
commune de Pouilly-en-Auxois**



**BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF POUR
L'INSTALLATION ET L'EXPLOITATION DE LA CHAUFFERIE
BOIS AVEC RÉSEAU DE CHALEUR À POUILLY-EN-AUXOIS**



IDENTIFICATION DES PARTIES

L'EHPAD Les Arcades, représenté par Guillaume KOCH en sa qualité de Directeur, relativement à la mise à disposition du bâtiment et du terrain d'assiette de la chaufferie bois et ouvrages afférents

Figurant ci-après sous la dénomination : "**LE BAILLEUR**".

D'UNE PART

Le Syndicat d'Énergies de la Côte-d'Or, représenté par Jacques JACQUENET en sa qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes, au titre de la Régie « Côte-d'Or Chaleur »,

Figurant ci-après sous la dénomination : "**LE PRENEUR**".

D'AUTRE PART

Préalablement au bail emphytéotique administratif faisant l'objet des présentes, pour une meilleure compréhension, les PARTIES exposent ce qui suit :

- « **LE BAILLEUR** » désignera l'EHPAD Les Arcades ci-dessus plus amplement dénommée,
- « **LE PRENEUR** » désignera le SICECO, territoire d'énergie Côte-d'Or au titre de la Régie « Côte-d'Or Chaleur » ci-dessus plus amplement dénommé,
- « **les Biens** » désigneront les biens objets du présent bail,
- « **les Installations** » désigneront la chaufferie et équipements techniques afférents.

Table des matières

IDENTIFICATION DES PARTIES	3
ARTICLE 1. NATURE ET OBJET DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF	6
ARTICLE 2. DÉSIGNATION DES BIENS MIS A DISPOSITION	6
ARTICLE 3. OBLIGATIONS DU PRENEUR	7
ARTICLE 4. OBLIGATIONS DU BAILLEUR.....	7
ARTICLE 5. PIECES CONSTITUTIVES DU BAIL	8
ARTICLE 6. DATE D'EFFET ET DURÉE DU BAIL	8
ARTICLE 7. REDEVANCES.....	8
ARTICLE 8. ACCES ET PRESERVATION DES INSTALLATIONS	8
ARTICLE 9. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES	8
ARTICLE 10. PROJET DE CONSTRUCTION DES INSTALLATIONS	8
ARTICLE 10.1. PROJET DE CONSTRUCTION CONFORMEMENT AU PRESENT BAIL.....	8
ARTICLE 10.3. EXECUTION DES TRAVAUX	9
ARTICLE 10.4. INDEMNITES ET CONTENTIEUX AVEC LES TIERS.....	9
ARTICLE 11. EXPLOITATION	10
ARTICLE 12. ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX	10
ARTICLE 13. IMPOTS TAXES ET CHARGES	10
ARTICLE 14. AUTORISATIONS REGLEMENTEES ET DROIT D'EXPLOITER	10
ARTICLE 15. ASSURANCES	11
ARTICLE 16. RENONCIATION A TOUT RECOURS ET RESPONSABILITE	11
ARTICLE 17. SOUS-LOCATION – CESSION – DISPOSITION	11
ARTICLE 17.1 – SOUS-LOCATION	11
ARTICLE 17.2 – CESSION.....	12
ARTICLE 17.3 – AFFECTATION HYPOTHÉCAIRE	12
ARTICLE 17.4 – SERVITUDES	12
ARTICLE 18. PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE 19. URBANISME	12
ARTICLE 20. DECLARATION RELATIVE AUX SINISTRES	13
ARTICLE 21. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	13
ARTICLE 22. PROLONGATION DU BAIL	13
ARTICLE 23. EXPIRATION DU BAIL	13
ARTICLE 23.1 – MODALITES DE REMISE DES INSTALLATIONS AU TERME DU BAIL.....	13
ARTICLE 23.2 – REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION	13
ARTICLE 23.3 –ETAT DES LIEUX	14
ARTICLE 23.4 – DECISIONS APRES ETAT DES LIEUX.....	14
ARTICLE 23.4.1 – DECISIONS	14

ARTICLE 23.4.2 – REMISE DES INSTALLATIONS	14
ARTICLE 23.4.3 – AJOURNEMENT	14
ARTICLE 24. RESILIATION DU BAIL.....	15
ARTICLE 24.1 – RESILIATION SIMPLE	15
ARTICLE 24.2 – RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR.....	15
ARTICLE 25. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE LA FIN DU BAIL	16
ARTICLE 26. CONSEQUENCES FINANCIERES DE LA FIN DU BAIL	16
ARTICLE 26.1 – ARRETE DES COMPTES DU BAIL.....	16
ARTICLE 26.2 – OPERATION DE FIN DU BAIL	16
ARTICLE 26.3 – INDEMNITE POUR CESSATION ANTICIPEE	16
ARTICLE 26.3.1 – EN CAS DE RESILIATION DU BAIL.....	16
ARTICLE 26.3.2 – EN CAS DE RACHAT OU DE RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR	17
ARTICLE 26.4 – SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS	17
ARTICLE 27. INTERETS MORATOIRES.....	17
ARTICLE 28. INDEMNISATION.....	17
ARTICLE 29. HYPOTHEQUES.....	17
ARTICLE 30. DECLARATION DES PARTIES.....	17
ARTICLE 31. TOLERANCES – PORTEE DES PRESENTES – REPRESENTATION – MODIFICATIONS DES STATUTS DU PRENEUR	18
ARTICLE 32. USURPATION	18
ARTICLE 33. OBLIGATIONS DE DISCRETION	18
ARTICLE 34. PUBLICITE FONCIERE ET ENREGISTREMENT.....	18
ARTICLE 35. POUVOIRS.....	19
ARTICLE 36. TITRE, CORRESPONDANCES ET RENVOI DES PIECES	19
ARTICLE 37. FRAIS.....	19
ARTICLE 38. LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES.....	19
ARTICLE 39. DOMICILE.....	19
ARTICLE 40. LITIGES	19
ARTICLE 41. CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES.....	20

PREAMBULE

Au titre de sa compétence « Distribution Publique de Chaleur » dans le cadre de sa Régie Côte-d'Or Chaleur, le SICECO construit et exploite des chaufferies avec réseaux de chaleur et gère la vente de chaleur aux abonnés du réseau. La Régie Côte-d'Or Chaleur porte ainsi les investissements et le financement des installations, qui relèvent donc de la propriété du SICECO. Le développement de ces projets s'effectue sur le territoire des adhérents du Syndicat.

Selon les projets, ces chaufferies peuvent être amenées à être construites sur des parcelles communales, communautaires, ou de la propriété d'une autre collectivité (Département, ...), voire d'un privé. Dans certains cas, l'usage de bâtiments existants peut également être retenu permettant de réduire le coût des travaux de construction en évitant de réaliser du génie civil.

Aussi, une mise à disposition desdites parcelles ou bâtiments par leur propriétaire au SICECO est nécessaire pour la construction et/ou l'exploitation des chaufferies. C'est l'objet de ce bail emphytéotique administratif.

Article 1. NATURE ET OBJET DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

Le BAILLEUR donne à bail emphytéotique administratif au PRENEUR qui l'accepte, les Biens ci-après désignés. Le présent bail sera régi par les dispositions des articles L. 251-1 à L. 251-9 et articles R. 251-1 à R. 251-3 du code de la construction et de l'habitation, sauf les dérogations ci-après stipulées.

Son objet est la mise à disposition d'un bâtiment « chaufferie » existant et du terrain alentours en vue d'installer et d'exploiter une chaufferie bois avec réseau de chaleur sur la commune de Pouilly-en-Auxois. Le PRENEUR aura l'opportunité d'assurer pour son compte l'exploitation de la chaufferie.

Le lieu d'exécution et les dépendances immobilières concernées, désignés ci-après « les Biens », sont :

- le bâtiment « chaufferie » existant,
- le terrain supportant les ouvrages précités ainsi que leurs voies d'accès,
- les terrains alentours.

Le plan des tènements donnés à bail figure en annexe.

Si le projet nécessite la disposition ou l'acquisition de tènements supplémentaires, les Parties devront alors mettre en œuvre les formalités prévues à l'article 4 du présent bail.

Le PRENEUR pourra réaliser les Installations décrites ci-après.

Article 2. DÉSIGNATION DES BIENS MIS A DISPOSITION

Sur la Commune de Pouilly-en-Auxois (Côte-d'Or), les Biens (décrits en annexe) mis à disposition dans le cadre du présent bail portent sur un bâtiment et le terrain alentours mis à disposition par le BAILLEUR situés sur la parcelle cadastrée sous la référence suivante :

Sect	Numéro	Lieudit	Contenance		
			h	a	ca
ZB	195		1	58	00
Contenance totale			1	58	00

Le PRENEUR déclare avoir, dès avant les présentes, vu et visité les Biens.

Le PRENEUR prendra les Biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans élever de réclamation.

Il devra à sa sortie restituer les Biens en bon état, sauf les modifications régulièrement réalisées conformément aux dispositions du présent bail. Un état des lieux contradictoire de sortie sera établi en fin de bail.

Article 3. OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le PRENEUR s'engage à solliciter les autorisations résultant de toute réglementation nécessaire à la réalisation du projet, et notamment les autorisations d'urbanisme et d'occupation de dépendances appartenant au domaine public de collectivités publiques.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR réalise les Installations telles que décrites au sein du présent bail, il s'engage à :

- Exploiter, entretenir et maintenir les installations raisonnablement ;
- Respecter strictement la réglementation en vigueur concernant la tenue technique des Installations.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR aurait pour projet de procéder à des travaux de construction d'équipements autres que ceux visés au sein du présent bail, il devra :

- Concevoir, définir et proposer un programme d'installation ;
- Procéder aux études techniques et architecturales, notamment à toutes les études nécessaires en cours d'opération.

Toutes les constructions réalisées dans le cadre de ce présent bail sont de la propriété du PRENEUR.

Le PRENEUR garantit au BAILLEUR le libre accès au parking de l'EHPAD Les Arcades situé à proximité, en dehors des opérations d'exploitation ayant une emprise sur la voirie, telles que les livraisons de combustible.

Article 4. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR s'engage, pour sa part, à mettre à la disposition du PRENEUR le bâtiment « chaufferie » existant et le terrain alentours dont la description a été effectuée à l'Article 2 et rappelée en annexe ainsi que tous documents et informations utiles à l'exploitation des Installations ainsi qu'au bon avancement de l'opération.

Le BAILLEUR se porte fort de mettre à disposition du PRENEUR le bâtiment « chaufferie » existant et le terrain alentours lui appartenant et rendus nécessaires par la construction et l'exploitation des Installations ou par une extension d'activité.

Le BAILLEUR s'engage à donner libre accès aux Biens au PRENEUR et à tous prestataires que le PRENEUR désignera aux fins de réalisation et d'exploitation de la chaufferie bois. L'accès aux Biens n'est pas restreint à des fins de missions de service public, et ce, à l'effet exclusif de réaliser et exploiter la chaufferie bois. L'accès aux Biens se fera à partir des entrées existantes sur le terrain.

Article 5. PIECES CONSTITUTIVES DU BAIL

Les pièces constitutives sont les suivantes, par ordre de priorité décroissante :

- Le présent bail emphytéotique administratif signé et ses annexes ;

Cette liste pourra être complétée des pièces non encore produites et nécessaires à la bonne exécution du bail.

Article 6. DATE D'EFFET ET DURÉE DU BAIL

Le présent bail emphytéotique administratif est conclu pour une durée de 50 années entières et consécutives à compter de la date de sa signature.

Le présent bail ne pourra être modifié que par avenant approuvé par les parties.

Article 7. REDEVANCES

Le présent bail emphytéotique administratif est consenti et accepté moyennant le versement par le PRENEUR d'une redevance au BAILLEUR d'un montant d'un euro (1 €) symbolique par an.

La redevance sera payée annuellement et à terme échu.

Article 8. ACCES ET PRESERVATION DES INSTALLATIONS

Les Installations seront libres d'accès pour le PRENEUR comme pour le BAILLEUR, après autorisation du PRENEUR.

Le PRENEUR prendra toutes les mesures nécessaires à leur préservation de façon à ne jamais troubler la jouissance des tiers.

Article 9. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail emphytéotique administratif est fait sous les charges et conditions ordinaires et, en outre, sous celles suivantes qui prévaudront en cas de conflit avec les conditions ordinaires et de droit, que le PRENEUR s'oblige à exécuter.

Article 10. PROJET DE CONSTRUCTION DES INSTALLATIONS

ARTICLE 10.1. PROJET DE CONSTRUCTION CONFORMEMENT AU PRESENT BAIL

Au regard du présent bail emphytéotique administratif, le PRENEUR aura la possibilité de réaliser les Installations visées ci-après. Il ne pourra édifier d'autres constructions que celles expressément visées au sein du présent bail, sauf accord écrit du BAILLEUR.

Les travaux de réalisation des Installations seront entrepris par le PRENEUR conformément aux projets d'exécution.

Les travaux supplémentaires non prévus au sein du présent bail feront l'objet d'une demande expresse par courrier émanant du PRENEUR. Le BAILLEUR disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de ce courrier pour donner son accord écrit. L'absence de réponse dans ce délai équivaut à un refus.

ARTICLE 10.2. OUVRAGES

La chaufferie bois sera implantée dans le bâtiment « chaufferie » existant de l'enceinte de l'EHPAD Les Arcades, au 1 rue Ponsard à Pouilly-en-Auxois (21320), dans le coin Nord-Est de la parcelle ZB 195.

La chaufferie bois comprendra (voir plan en annexe) :

- 1 silo de stockage de plaquettes forestières d'une surface approximative de 25 m² : réutilisation du silo existant
- 1 espace (à créer à l'arrière du bâtiment existant) dédié au(x) silo(s) de stockage granulés d'une surface approximative de 23 m²
- 1 espace (à créer à l'arrière du bâtiment existant) dédié au ballon de stockage d'eau chaude d'une surface approximative de 16 m²
- 1 espace - chaufferie bois d'une surface approximative de 88 m²
- 1 local technique enterré entre silo et chaufferie d'une surface approximative de 15 m²
- Une aire de logistique et de retournement des camions de livraison du combustible biomasse
- Les canalisations de transport de la chaleur raccordées à la chaufferie
- L'ensemble des réseaux nécessaires au fonctionnement de la chaufferie (eau, électricité...) et les éléments caractéristiques de ce type d'installation (cheminée...).

En tout état de cause, l'ouvrage répondra à la réglementation et aux règles de l'art en vigueur.

ARTICLE 10.3. EXECUTION DES TRAVAUX

Pendant toute phase de travaux (construction, reconstruction ou maintenance) et nonobstant les servitudes pouvant être constituées, le PRENEUR pourra créer des installations d'entreposage de matériel sur les Biens, dont il ne conservera par la suite que les éléments indispensables à l'exploitation de la chaufferie bois.

Le PRENEUR assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative et technique.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages et de s'assurer que ce calendrier soit respecté.

Les constructions et les installations que le PRENEUR aura réalisé sur les Biens lui appartiendront exclusivement pendant toute la durée du bail emphytéotique administratif, de même que tous travaux et aménagements de raccordement effectués.

ARTICLE 10.4. INDEMNITES ET CONTENTIEUX AVEC LES TIERS

Le PRENEUR suit et gère les contentieux liés à l'opération objet du présent bail. Toute indemnité due à des tiers par le fait du PRENEUR dans l'exécution du bail reste définitivement à sa charge.

Article 11. EXPLOITATION

Le PRENEUR devra jouir des lieux raisonnablement.

Le PRENEUR s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage toute nuisance sonore ou autre, toute pollution, le tout de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles, le PRENEUR garantissant le BAILLEUR contre toute réclamation à cet égard.

Article 12. ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX

Le PRENEUR prend l'ensemble immobilier donné à bail emphytéotique administratif dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance.

Il ne peut élever aucune réclamation, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires à ce sujet.

Il ne peut davantage exiger du BAILLEUR aucun travail ou rendu nécessaire pour adapter les Biens à l'activité qu'il exerce, ou envisage d'exercer et ce, pendant toute la durée du bail.

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer à ses frais exclusifs tout remplacement ou modification de branchement, d'installation ou autre.

Le PRENEUR devra, dans tous les cas de travaux de modification, amélioration, réfection, remplacement des installations, respecter toute réglementation s'y rapportant et souscrire les polices d'assurances correspondantes.

Il s'engage à supporter toutes les conséquences préjudiciables de tous ses travaux et à indemniser le BAILLEUR de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux. En cas de sinistre, le PRENEUR pourra, à sa seule initiative, procéder à la reconstruction des installations ou à la remise en état des seules parties endommagées ou à la reconstruction des seules fractions détruites.

Article 13. IMPOTS TAXES ET CHARGES

Le PRENEUR devra supporter les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels les Biens donnés à bail emphytéotique administratif et les Installations qui seront édifiées par ses soins seront assujettis, de manière que le BAILLEUR ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 14. AUTORISATIONS REGLEMENTEES ET DROIT D'EXPLOITER

En cas de cessation d'activité du PRENEUR avant le terme du présent bail ou en cas de fin anticipée du présent bail pour autre cause, le PRENEUR s'engage à négocier en exclusivité avec le BAILLEUR les conditions de transfert des ouvrages relevant de ce présent bail.

Article 15. ASSURANCES

Dans un délai de quinze jours à compter de la notification du bail et avant tout commencement d'exécution, le PRENEUR doit justifier qu'il est titulaire d'une assurance couvrant les responsabilités découlant des articles 1792 et suivants du code civil, ainsi que d'une assurance spécifique portant sur l'ensemble des risques attachés à la gestion et à l'exploitation d'une chaufferie bois.

Dans ce même délai, le PRENEUR devra fournir une attestation de son assureur justifiant qu'il est à jour de ses cotisations et que sa police contient les garanties en rapport avec l'importance de l'opération.

Le PRENEUR devra assurer ou faire assurer les Installations pendant la réalisation des éventuels travaux d'équipements soit en souscrivant personnellement les polices Dommages Ouvrages, Tout Risque Chantier et Responsabilité Civile, soit en vérifiant auprès des entreprises retenues qu'elles ont souscrit annuellement de telles polices.

Ensuite, le PRENEUR devra assurer les Installations contre les risques d'incendie, explosion, dégâts des eaux et contre le risque responsabilité civile envers les tiers, notamment au vu de la réglementation sur les installations de combustion.

Les assurances ne pourront se prévaloir de déchéance pour retard de paiement des primes de la part du PRENEUR qu'un mois après avoir notifié au bailleur ce défaut de paiement. Le BAILLEUR aura la faculté de se substituer au PRENEUR défaillant pour effectuer ce paiement sous réserve de son recours contre le défaillant.

Les polices souscrites reprendront les termes de la présente clause. En cas de sinistre, l'indemnité versée par l'assureur sera affectée à la reconstruction ou la remise en état des ouvrages si le PRENEUR en estime l'intérêt technique, financier et économique pour les Abonnés du réseau et à l'indemnisation des tiers.

Article 16. RENONCIATION A TOUT RECOURS ET RESPONSABILITE

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR en cas de dégâts causés à l'ensemble immobilier donné à bail et de tous troubles de jouissance causés par les voisins, ou les tiers, et il se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le BAILLEUR puisse être recherché.

Par ailleurs, le PRENEUR ne peut être tenu pour responsable des phénomènes de vétusté, détériorations (sauf de son propre fait), bris accidentels (sauf de son propre fait), défauts de conception des installations, des actes de malveillance ou de sabotage et de façon générale de tous les sinistres pour lesquels il a souscrit une assurance.

Toute autre hypothèse de responsabilité donnera lieu à l'application des principes de mise en œuvre de la responsabilité des parties sur le plan civil ou pénal.

Article 17. SOUS-LOCATION – CESSION – DISPOSITION

ARTICLE 17.1 – SOUS-LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle des Biens est exclue, sauf accord écrit du BAILLEUR.

ARTICLE 17.2 – CESSION

Le PRENEUR peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société sont tenus des mêmes obligations que le cédant.

ARTICLE 17.3 – AFFECTATION HYPOTHÉCAIRE

Le PRENEUR pourra consentir des hypothèques sur les droits résultant du présent bail mais seulement pour une durée n'excédant pas le temps à courir sur le présent bail au jour de leur constitution, le tout de manière que les Biens et Installations soient libres de charges hypothécaires du chef du PRENEUR et de tous ses ayants droit à l'expiration du présent bail.

Le PRENEUR assumera tous les frais de radiation des inscriptions prises de son chef sur les Biens.

Toutefois, si le bail prend fin par résiliation judiciaire ou amiable, les privilèges et hypothèques mentionnés au premier alinéa 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'éteignent qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

ARTICLE 17.4 – SERVITUDES

Le PRENEUR supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever les Biens loués et profitera de celles actives, s'il y en a, le tout sans garantie du BAILLEUR.

Le PRENEUR pourra grever les Biens de servitudes. Le PRENEUR peut consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des Installations.

Article 18. PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

Le PRENEUR restera titulaire pendant toute la durée du présent bail emphytéotique administratif d'un droit réel sur les Biens, et sera propriétaire des Installations qui seront édifiées par lui-même au cours du présent bail.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme, les constructions restent de la propriété du PRENEUR. Les PARTIES s'engagent à consentir à la reconduction d'un bail emphytéotique administratif pour les mêmes Biens et à en négocier les clauses. A défaut, les PARTIES s'engagent à trouver un accord pour le devenir de l'exploitation/maintenance des Installations par transfert des terrains et équipements qui font l'objet du présent bail.

A l'expiration du bail, par résiliation amiable ou judiciaire, le PRENEUR s'engage à négocier en exclusivité avec le BAILLEUR les conditions de transfert de toutes les Installations réalisées par le PRENEUR dans l'enceinte de l'ensemble immobilier donné à bail emphytéotique administratif, comme toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient.

Article 19. URBANISME

Les constructions devront respecter les prescriptions du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Article 20. DECLARATION RELATIVE AUX SINISTRES

En application de l'article L. 125-5-IV du code de l'environnement, le BAILLEUR déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les Biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances.

De plus, le BAILLEUR déclare qu'il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Article 21. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune de Pouilly-en-Auxois ne dispose ni de PPRn (pas de PPRI Inondation approuvé), ni de PPRT.

Le niveau de sismicité est de 1 – très faible, il est de 1/3 – faible pour le radon.

Il est de 1/3 – faible pour le retrait gonflement des argiles

Les arrêtés pris pour catastrophes naturelles sur la commune concernaient soit les inondations et coulées de boue (nombre : 3), soit la sécheresse (nombre :7).

Article 22. PROLONGATION DU BAIL

Le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour permettre au PRENEUR de prolonger le bail, si le PRENEUR en fait la demande au moins 6 mois avant la date d'expiration du bail.

Article 23. EXPIRATION DU BAIL

ARTICLE 23.1 – MODALITES DE REMISE DES INSTALLATIONS AU TERME DU BAIL

A l'expiration du bail, les PARTIES s'engagent à trouver un accord pour le devenir de l'exploitation/maintenance des Installations par transfert des terrains et équipements qui font l'objet du présent bail.

Le PRENEUR devra déclarer que les Installations objet de la remise sont franchises et libres de toutes inscriptions de privilège ou d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Le BAILLEUR pourra toutefois émettre une réserve exprimée par un expert indépendant désigné à ses frais, et repousser la date de remise si le bien est impropre aux usages nés du bail, jusqu'à ce que les Installations soient remises dans un état conforme à leur destination telle que décrite dans la présente ou proche de l'état initial.

ARTICLE 23.2 – REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

Ainsi qu'il est précisé ci-après, à l'expiration du bail et à défaut d'un accord entre les PARTIES sur les conditions de renouvellement du bail, ou en cas d'arrêt de l'exploitation des Installations par le PRENEUR, un bilan de clôture est arrêté par le PRENEUR.

Ce bilan de clôture entraînera, notamment, et ce de plein droit, la subrogation des droits et obligations du PRENEUR, les opérations de réception et de garantie des Installations ainsi que la mainlevée de la garantie des emprunts.

Dans la dernière année et au plus tard six mois avant le terme du bail et à défaut d'un accord entre les PARTIES sur les conditions de renouvellement du bail, ou en cas d'arrêt de l'exploitation par le PRENEUR, les Parties devront procéder aux opérations ci-après décrites.

ARTICLE 23.3 – ETAT DES LIEUX

Les Installations seront soumises à des vérifications et un état des lieux contradictoire destinés à constater qu'elles répondent aux stipulations prévues dans le bail.

Le BAILLEUR avise au préalable le PRENEUR des jours et heure fixés pour l'état des lieux au minimum un mois avant afin de lui permettre d'y assister ou de se faire représenter. Toutefois, l'absence du PRENEUR ne fait pas obstacle à l'exécution de la visite dont les constatations lui seront alors opposables.

Le PRENEUR devra présenter tous les documents d'entretien, livres de bord adéquats et autres documents relatifs à la réglementation en vigueur, permettant au BAILLEUR de vérifier l'entretien normal et le bon déroulement des contrôles périodiques des Installations dans un délai d'un mois à compter de la visite.

ARTICLE 23.4 – DECISIONS APRES ETAT DES LIEUX

ARTICLE 23.4.1 – DECISIONS

A l'issue de l'état des lieux, le BAILLEUR prononce la remise des Installations ou l'ajournement dûment justifié par les réserves.

La décision prise par le BAILLEUR doit être notifiée au PRENEUR par courrier recommandé avec accusé de réception avant l'expiration d'un délai de deux mois après l'état des lieux.

Si le BAILLEUR ne notifie pas sa décision dans ce délai, la remise des Installations en l'état est réputée acquise.

ARTICLE 23.4.2 – REMISE DES INSTALLATIONS

La remise des Installations entraîne de plein droit le transfert de propriété des Installations du PRENEUR au BAILLEUR à la fin du bail et à défaut d'un accord entre les PARTIES sur les conditions de renouvellement du bail, ou en cas d'arrêt de l'exploitation par le PRENEUR.

ARTICLE 23.4.3 – AJOURNEMENT

Lorsque le BAILLEUR juge que les Installations peuvent être rendues conformes à l'objet du bail moyennant certains compléments, améliorations ou mises au point, il prononce l'ajournement qui est motivé et assorti d'un délai pour parfaire les travaux.

Le PRENEUR dispose d'un délai de quinze jours pour présenter ses observations.

En cas de refus ou de silence à l'expiration du délai de quinze jours prévu à l'alinéa précédent ou à défaut d'un nouvel état des lieux dans le délai imparti à cet effet par la décision d'ajournement, le BAILLEUR pourra se prévaloir des dispositions portant sur la résiliation du bail.

Après ajournement de la remise, le BAILLEUR dispose, à nouveau, pour procéder aux vérifications et notifier sa décision, à compter de la nouvelle présentation par le PRENEUR, d'un délai de deux mois.

Le délai de quinze jours ouvert au PRENEUR pour présenter ses observations ainsi que le délai qui lui est nécessaire pour représenter les prestations après ajournement ne justifient pas par eux-mêmes l'octroi d'une prolongation du délai contractuel d'exécution du bail.

Article 24. RESILIATION DU BAIL

ARTICLE 24.1 – RESILIATION SIMPLE

Ni le BAILLEUR, ni le PRENEUR n'ont le pouvoir de prononcer de plein droit la résiliation du bail, sauf cas de force majeure constatée par la Partie la plus diligente et adressée à l'autre Partie par tout moyen permettant de donner date certaine à la réclamation.

La notion de force majeure est entendue comme tout élément imprévisible et irrésistible, entraînant un bouleversement non temporaire du contrat, au sens de la jurisprudence judiciaire nationale et européenne.

Toutefois, le bail peut être résilié par décision conjointe des Parties. Elles s'obligent alors à trouver une entente organisant la fin anticipée du bail de façon équitable pour les deux Parties. Cet accord se formalisera par un protocole transactionnel établi conformément aux articles 2044 et suivants du code civil.

La résiliation prend effet à la date fixée dans la décision de résiliation ou, à défaut d'une telle date, à la date de notification de cette décision.

En cas de résiliation du bail, le BAILLEUR exigera du PRENEUR la remise des Biens et des Installations éventuelles.

La résiliation fait l'objet d'un bilan de clôture qui est arrêté par le BAILLEUR et notifié au PRENEUR.

ARTICLE 24.2 – RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

Lorsque les torts du PRENEUR sont dûment justifiés par une expertise indépendante, le BAILLEUR peut résilier le bail aux torts du PRENEUR, après mise en demeure restée infructueuse, notamment, lorsque :

- a) Le PRENEUR n'exécute pas ses obligations contractuelles inscrites dans le présent bail ;
- b) Le PRENEUR ne respecte pas ses obligations légales et réglementaires.

La mise en demeure doit être notifiée par écrit et assortie d'un délai d'un mois à compter de sa notification pour se conformer aux obligations de celle-ci ou pour présenter ses observations.

Le BAILLEUR peut résilier le bail aux torts du PRENEUR sans mise en demeure préalable lorsque le PRENEUR déclare ne pas pouvoir exécuter ses engagements, sans qu'il soit fondé à invoquer le cas de force majeure.

La décision de résiliation doit préciser que cette dernière est prononcée aux torts du PRENEUR.

La résiliation du bail ne fait pas obstacle à l'exercice des actions civiles ou pénales contre le PRENEUR.

Le bilan de fin de bail sera établi à dire d'expert (dont les émoluments sont payés pour moitié par chacune des Parties), étant entendu que dans tous les cas une sanction financière sera appliquée au PRENEUR correspondant au versement de six mois de loyer (calculé au prorata de la redevance annuelle indexée).

Article 25. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE LA FIN DU BAIL

Dans tous les cas d'expiration du présent bail, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, le BAILLEUR est du seul fait de cette expiration subrogée de plein droit dans les droits et obligations du PRENEUR, selon les modalités suivantes :

- Le PRENEUR se porte fort du fait qu'il s'engage à demander la poursuite des contrats en cours relatifs aux Installations ;
- Le BAILLEUR reprend la poursuite à droit constant jusqu'à leur terme de la totalité des contrats liant le PRENEUR aux tiers, tout en étant précisé que les contrats de fonctionnement de l'ouvrage n'excéderont pas la durée du bail ;
- Par ailleurs, le PRENEUR devra indiquer dans un acte particulier le ou les contentieux intervenus ou à intervenir. Il prendra soin de provisionner les sommes nécessaires à leur règlement sur un compte bancaire spécialement créé à cet usage et pour lequel il s'engagera à transmettre un état annuel bancaire au BAILLEUR. Ces provisions serviront à garantir le BAILLEUR mis en cause en lieu et place du PRENEUR du fait du transfert de propriété. La somme ainsi bloquée sera démobilisée dans les deux mois de la clôture définitive du dernier contentieux connu.

Article 26. CONSEQUENCES FINANCIERES DE LA FIN DU BAIL

A l'expiration du présent bail, pour quelque motif que ce soit, les Installations étant ou non réalisées, il sera procédé aux opérations et versements suivants :

ARTICLE 26.1 – ARRETE DES COMPTES DU BAIL

Cet arrêté de compte est réalisé par un bilan financier complet de l'exploitation des Installations.

ARTICLE 26.2 – OPERATION DE FIN DU BAIL

Après l'expiration du présent bail, le PRENEUR a l'obligation de procéder aux opérations de fin de bail : transferts des contrats, des Biens, et arrêté des comptes.

ARTICLE 26.3 – INDEMNITE POUR CESSATION ANTICIPEE

ARTICLE 26.3.1 – EN CAS DE RESILIATION DU BAIL

Une indemnité d'éviction sera consentie au PRENEUR. Elle sera égale au cumul :

- De la valeur non amortie des investissements réalisés, éventuellement diminuée des subventions accordées par une quelconque personne publique, et
- D'une perte d'indemnité commerciale égale à n fois le résultat net d'exploitation moyen (constaté ou estimé le cas échéant) généré par la production de la chaufferie bois, n étant l'entier positif, défini par le nombre d'années à courir jusqu'à la date d'expiration du bail.

ARTICLE 26.3.2 – EN CAS DE RACHAT OU DE RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

L'indemnité est réduite à la valeur non amortie des investissements réalisés, éventuellement diminuée des subventions accordées par une quelconque personne publique, lorsque le bail est résilié dans les conditions de l'article 24.

ARTICLE 26.4 – SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS

Pour chacun des contrats afférents aux Installations, le PRENEUR fera obligation à son cocontractant, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec le BAILLEUR après l'expiration du bail pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Article 27. INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le BAILLEUR au PRENEUR, comme toute somme due par le PRENEUR au BAILLEUR, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du bail, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts en application du taux d'intérêt légal en vigueur majoré de deux points.

Article 28. INDEMNISATION

Sans préjudice de pénalités prévues par ailleurs, en cas de faute commise par le PRENEUR ou de mauvaise exécution de son bail de son fait, le BAILLEUR pourra demander réparation de son préjudice.

Sans préjudice de pénalités prévues par ailleurs, le PRENEUR supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute dans l'exécution de sa mission ou pour tout dommage qu'il aurait causé soit aux tiers, soit au BAILLEUR, engageant ainsi sa responsabilité.

Article 29. HYPOTHEQUES

Si, lors de la publication foncière du présent bail, il existe ou survient des inscriptions grevant les Biens, le BAILLEUR s'engage à rapporter à ses frais, dans les trois mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite, mainlevées partielles de ces inscriptions afin qu'elles ne grevent plus à l'avenir le droit concédé. Il produira les certificats de radiation dans ce sens.

Article 30. DECLARATION DES PARTIES

Les Parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- Qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ;
- Qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- Que la signature et l'exécution du présent bail ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel chacune d'elles est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire

obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés du présent bail.

Plus spécialement, le BAILLEUR déclare que les Biens sont libres de toute inscription ou privilège, ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire du chef du BAILLEUR en date de la signature du présent bail.

Article 31. TOLERANCES – PORTEE DES PRESENTES – REPRESENTATION – MODIFICATIONS DES STATUTS DU PRENEUR

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Le BAILLEUR se réserve le droit, sans formalité particulière vis-à-vis du PRENEUR, de se faire représenter par tout mandataire de son choix.

Article 32. USURPATION

Le PRENEUR s'opposera à toutes usurpations et empiétements et, s'il en est commis, il sera garant envers le BAILLEUR de leur disparition avant l'expiration du présent bail.

Article 33. OBLIGATIONS DE DISCRETION

Le PRENEUR s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants du BAILLEUR les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

Les Parties seront tenues au secret professionnel et à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions dont chacune d'elles aura connaissance au cours de l'exécution du présent bail. Chaque Partie s'interdira toute communication écrite, verbale sur ces sujets et toute remise de documents à des tiers, même dans le cadre de formations, sans l'accord écrit exprès et préalable de l'autre.

Article 34. PUBLICITE FONCIERE ET ENREGISTREMENT

Le présent acte fait l'objet d'un enregistrement devant notaire. Le présent acte sera publié au bureau des hypothèques compétent, par les soins du notaire soussigné dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

En vertu de l'article 743 1° du Code général des impôts, et dans la mesure où le bail sera assujéti sur option à la TVA, conformément aux articles 260 5° et 266-5 dudit code, la taxe sur la publicité foncière est dispensée.

Article 35. POUVOIRS

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au conservateur des hypothèques compétent les justifications qu'il serait éventuellement utile d'établir pour assurer la publicité foncière du présent acte sont consentis à tout collaborateur du notaire soussigné.

Sont également consentis à tout collaborateur du notaire soussigné tous pouvoirs à l'effet de dresser tout procès-verbal de constatation de la réalisation des conditions résolutoires sus-désignées et de déposer au rang des minutes du notaire soussigné toutes pièces y afférentes.

Article 36. TITRE, CORRESPONDANCES ET RENVOI DES PIÈCES

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces au PRENEUR devront s'effectuer en l'office notarial de [].

La correspondance auprès du BAILLEUR s'effectuera en l'étude du notaire susnommé.

Chacune des Parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 37. FRAIS

Le PRENEUR acquittera tous les frais, droits et taxes afférents aux présentes, et à leurs suites et conséquences, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire du présent acte, ainsi que les frais d'état des lieux.

Article 38. LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire susnommé déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques en vue de la publicité foncière, ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables fiscales, ou statistiques. Les Parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier.

Article 39. DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font éléction de domicile en leurs domiciles respectifs.

Article 40. LITIGES

Tout litige portant sur l'exécution du présent bail relèvera des juridictions territorialement compétentes.

Article 41. CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité des Parties aux présentes lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur [_____] pages

FAIT à [_____], les jours, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les Parties ont certifié exactes les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Pour l'EHPAD Les Arcades,

Pour le SICECO, territoire d'énergie Côte d'Or,
au titre de la Régie « Côte-d'Or Chaleur »,

Guillaume KOCH, Directeur

Jacques JACQUENET, Président