

COMMUNE D'ORCIERES

**BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF
POUR LE RÉAMÉNAGEMENT COMPLET ET L'EXPLOITATION
D'UN RESTAURANT D'ALTITUDE DE ROCHEROUSSE
SUR LE DOMAINE SKIABLE D'ORCIÈRES-MERLETTE
(Labélisée Famille Plus)**



BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

ENTRE

BAILLEUR

La Commune d'ORCIÈRES (Hautes-Alpes), représentée par son Maire en exercice, Monsieur Patrick RICOU, domiciliée en Mairie, dûment habilité à signer les présentes par délibération n° ... du Conseil municipal du

ci-après dénommée, « la Commune » ou « le Bailleur »

d'une part ;

ET

EMPHYTEOTE

La société SEMILOM, représentée par son Président, Monsieur Yannic RICOU, domiciliée 1 rue des Ecrins, 05170 Orcières, dûment habilité à signer les présentes par décision du Conseil d'administration du

Agissant pour le compte d'une société filiale dénommée SEMILOM RHEA ;

Ci-après dénommée « l'Emphytéote »

d'autre part ;

PREAMBULE : CADRE JURIDIQUE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

L'Emphytéote est autorisé à occuper sur un terrain situé sur le domaine skiable de la Commune, lieu-dit « Rocherousse», l'emprise nécessaire pour y exercer son activité propre consistant en la réalisation (démolition/conception construction) et l'exploitation d'un restaurant d'altitude.

Les conditions de cette occupation sont prévues au présent bail.

L'extrait du plan cadastral et le plan de situation des parcelles composant l'emprise figurent en annexe n°1.

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment les dispositions des articles L. 2122-1 à L. 2122-13 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les dispositions des articles L. 1311-2 et suivants ;

Vu le Code civil ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 24 septembre 2025 autorisant la signature du présent bail ;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent bail emphytéotique administratif s'inscrit dans le cadre d'une opération d'intérêt général.

Le terrain et le bâtiment objets du présent bail se situent dans le périmètre du domaine skiable d'Orcières-Merlette au lieu-dit « Rocherousse», à une altitude de 2280 mètres.

L'emplacement est très fréquenté, en hiver comme en été.

Les autorisations délivrées sur le domaine skiable de la Commune d'Orcières répondent à des objectifs d'intérêt général et à une logique de valorisation du patrimoine, d'un point de vue des services offerts aux usagers du service d'accueil touristique et des remontées mécaniques, d'un point de vue patrimonial, mais également d'un point de vue financier.

Plus spécifiquement, cette occupation constitue une opération d'intérêt général dans la mesure où l'espace de restauration donne lieu à une opération de restructuration-rénovation et dont l'exploitation concourra à l'accueil des usagers du service d'accueil touristique et du domaine skiable en leur permettant, compte tenu de sa localisation, d'accueillir les usagers du service des remontées mécaniques qui pourront se restaurer, sans avoir à quitter le périmètre du domaine skiable.

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

I – OBJET, DESTINATION, OPÉRATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le présent bail a pour objet de définir les relations conventionnelles entre la Commune et l'Emphytéote, pour l'exercice par l'Emphytéote de ses activités sur le domaine public communal.

L'activité de l'Emphytéote, concerne le réaménagement complet des lieux objet du bail (terrain et construction) tels que visés à l'article 2.1 du présent bail et l'exploitation d'un restaurant d'altitude par l'Emphytéote sur le domaine skiable d'Orcières-Merlette « Rocherousse».

Le présent bail a pour objet d'en préciser les modalités d'occupation et d'exploitation, ainsi que d'encadrer la réalisation des travaux de réaménagement, ci-après définis, conformément au programme de l'Emphytéote.

Le présent acte est conclu sous le régime du bail emphytéotique administratif régi par les dispositions des articles L. 1311-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

Le présent bail est conclu en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général d'ensemble, caractérisée par l'utilité de concourir à l'accueil des usagers du service des remontées mécaniques sur une partie très fréquentée du domaine skiable.

Cette opération d'intérêt général relève de la compétence communale.

II - DÉSIGNATION

2.1. Localisation des lieux

Le terrain objet du présent bail est localisé sur le domaine skiable, à proximité directe de l'arrivée du télémix de Rocherousse, sur la parcelle n° D 1113 tel que figuré ci-après en annexe (**Annexe 1** : Extrait de plan cadastral et Plan de situation).

2.2. Description du terrain mis à disposition

Le bâtiment existant objet du présent bail présente une superficie totale de 855,83m², sachant que la surface maximum des constructions est fixée à un total de 1 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol en application des dispositions du PLU opposable (**Annexe 2a** : Dispositions opposables du PLU). La surface de plancher autorisée pour la construction du restaurant d'altitude est fixée à 1 355.83 m² (extension de 500 m² maximum).

Le terrain est situé en zone Nsr1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur à la date de signature du Bail (**Annexe 2b** : Plan de zonage).

Le projet se situe hors PPRN. Il est néanmoins soumis à un aléa torrentiel faible.

III - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

À compléter par le Notaire

La parcelle sur laquelle se situe le terrain objet du présent bail appartient à la Commune d'Orcières.

IV – ÉTAT DU TERRAIN URBANISME SERVITUDES

À compléter par le Notaire

Il est prévu au bénéfice de la Commune et de l'exploitant des remontées mécaniques, une servitude leur permettant de procéder à l'aménagement et à l'entretien toute saison du domaine skiable attenant à la construction édifiée par l'Emphytéote.

V – SITUATION LOCATIVE

Le bailleur déclare que le terrain présentement donné à bail emphytéotique administratif est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit, à la date de signature des présentes

VI - DURÉE

Le présent bail entre en vigueur au jour de sa signature.

Le bail est conclu pour une durée de trente-deux (32) ans.

Le présent bail ne pourra faire l'objet d'un renouvellement qu'au moyen d'une expresse reconduction selon la procédure alors en vigueur.

La durée du présent bail a été fixée au regard des sujétions d'intérêt général, de la nature de l'activité affectant les ouvrages exploités, des conditions d'ouverture, de l'équilibre de l'exploitation et de la charge des travaux autorisés et de leur durée d'amortissement et, en considération du retour sur investissement qu'un opérateur économique est raisonnablement en droit d'escompter dans l'exploitation d'une activité de cette nature dans le cadre d'un tel projet.

Un tableau prévisionnel d'amortissement des investissements réalisés par l'Emphytéote sur la durée de l'autorisation est annexé au présent bail (**Annexe 3** : Prévisionnel d'amortissement).

CHARGES ET CONDITIONS

VII - DROITS ET OBLIGATIONS DU EMPHYTÉOTE

Après réception du patrimoine de la Commune, l'Emphytéote s'oblige à réaliser, à ses frais, risques et périls:

- Les études de toutes natures nécessaires au réaménagement du bâtiment, à concevoir et à déposer les dossiers de demandes d'urbanisme, nécessaires à la réalisation du projet tels que décrits à **P'annexe 4** – Mémoire présentant le projet d'exploitation ;
- Les travaux de réaménagement du bâtiment et des abords tels que décrits à **P'annexe 5** – Planning des travaux ;
- À réception des ouvrages, leur entretien et leur maintenance tels que décrits à **P'annexe 6** – Plan de maintenance ;
- L'exploitation et le développement de l'activité de restauration, tels que décrits à **P'annexe 4** – Mémoire présentant le projet d'exploitation.

L'Emphytéote s'oblige à respecter les délais qu'il s'est fixé et notamment les délais de réalisation des travaux, tels que décrits à **P'annexe 5** – Planning des travaux.

L'Emphytéote s'engage à débiter l'exploitation du restaurant à compter du 15 décembre 2027.

Durant toute la durée du bail, l'Emphytéote s'oblige à occuper les lieux dans le cadre d'une utilisation conforme à la destination prévue à l'article 1 de la présente convention.

VIII - VISA PREALABLE DES TRAVAUX

9.1. Conditions particulières liées à la réalisation des travaux - Maîtrise d'ouvrage

Il est expressément entendu que l'Emphytéote a qualité de maître d'ouvrage des travaux réalisés sur le bien objet du présent bail.

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, l'Emphytéote fait son affaire de la maîtrise d'œuvre du projet.

L'Emphytéote est seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la bonne exécution des travaux que pour prononcer la livraison de l'ouvrage.

9.2. Descriptif des travaux et respect des règles de construction

L'Emphytéote s'engage à réaliser à ses frais, les études et travaux dont la consistance et les délais sont fixés à **P'annexe 4**.

L'Emphytéote s'engage à respecter les règles d'urbanisme suivantes :

- Le Code de l'urbanisme ;
- Le Règlement du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Orcières en vigueur.

9.3 - État des lieux :

Un constat des lieux contradictoire sera dressé par acte d'un commissaire de justice, à la charge de l'Emphytéote, avant et à l'issue des travaux puis annexé aux présentes (Annexe 7 : État des lieux). Le premier état des lieux sera réalisé à la signature du bail.

9.4 – Réalisation des travaux :

L'Emphytéote devra suivre précisément les plans d'exécution des travaux qu'il aura lui-même établis et qui auront été préalablement visés par la Commune.

L'Emphytéote est responsable des dommages provenant de son fait dans l'exécution des travaux.

Toute modification majeure du dossier d'exécution des travaux devra être notifiée à la Commune, laquelle pourra remettre un avis dans le délai de 15 jours suivant la réception des plans d'exécution modifiés.

IX – PROGRAMME DES TRAVAUX DE RÉAMÉNAGEMENT DU BÂTIMENT ET DE SES ABORDS

L'Emphytéote s'engage à réaliser les travaux d'aménagement, tels qu'ils sont précisés à l'Annexe 5 « Planning des travaux détaillé » élaboré par l'Emphytéote.

Il assume à cet égard toutes les charges et prérogatives liées à sa qualité de maître d'ouvrage. Les éléments de conception sont établis sous son entière responsabilité.

Il prend à sa charge tous les travaux et l'ensemble des dépenses qui en résultent nécessaires à la réalisation de l'ouvrage.

X – ENTRETIEN ET EXPLOITATION DES OUVRAGES

L'Emphytéote devra réaliser à ses frais et sous sa responsabilité les travaux de maintenance qu'il pourra être amené à effectuer sur le bien afin de procéder à son maintien en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté.

Aussitôt après l'achèvement des travaux, l'Emphytéote devra veiller à ce que tout ce qui encombrerait le domaine de la Commune soit enlevé.

Concernant l'installation sur les fractions de parcelles mises à disposition, l'Emphytéote devra, pendant toute la durée de l'occupation, conserver en parfait état d'entretien les aménagements qu'il aura réalisés, de manière à garantir la permanence de leur exploitation et la qualité de leur aspect.

L'Emphytéote effectuera, à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature sur lesdits ouvrages, y compris celles visées à l'article 606 du Code civil qui devraient être réalisées sur les ouvrages et installations établis et entretenus par ses soins.

La Commune pourra visiter ou faire visiter l'ouvrage par son architecte ou mandataire pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien et de réparation.

L'Emphytéote exécutera les prestations d'entretien et de maintenances préventives et curatives, afin que l'ouvrage soit toujours conforme à l'usage auquel il est destiné, tel que décrit dans le plan de maintenance produit par l'Emphytéote et annexé au présent Bail (Annexe 6).

XI - CARACTERE DE L'OCCUPATION, CESSION, APPORT EN SOCIÉTÉ

11.1 - Caractère de l'occupation :

Le terrain objet du présent bail appartient au domaine public de la Commune d'Orcières au sens des dispositions de l'article L.2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

En premier lieu, il appartient en pleine propriété à la Commune d'Orcières.

En second lieu, le terrain d'assiette et le bâtiment, localisés dans l'emprise du domaine skiable, sont affectés au service public d'accueil touristique, pour l'exécution duquel ils ont fait l'objet d'un aménagement indispensable.

Le présent bail revêt un caractère strictement personnel, lequel implique qu'il ne puisse être utilisé par d'autres personnes que son Emphytéote sous réserve des dispositions prévues au paragraphe 9.2, relatif à la cession du bail.

L'Emphytéote est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom les biens qui font l'objet du présent bail.

Le présent bail ne confère à l'Emphytéote, qui le reconnaît expressément, aucun droit au maintien dans les lieux et aucun des droits ou avantages reconnus au locataire d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal ou à usage agricole.

Le présent bail n'est pas soumis aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 et les conventions conclues en exécution du présent bail ne pourront elles-mêmes donner lieu à la constitution de baux relevant du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

11.2 – Droits réels, cession, apport en société, hypothèque, financement :

Le présent bail est constitutif de droits réels au sens des dispositions de l'article L. 1311-3 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

Les droits réels précités sont consentis à l'Emphytéote pour la durée du BEA et dans les conditions et limites énoncées aux articles L. 1311-2 et suivants du CGCT.

Les droits résultant du bail ne peuvent être cédés, avec l'agrément de la collectivité territoriale, qu'à une personne subrogée à l'Emphytéote dans les droits et obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général.

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 l'Emphytéote en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué.

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 collectivité territoriale ;

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

Les constructions réalisées dans le cadre de ces baux peuvent donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail.

11.3 - Autorisation de création d'un fonds de commerce :

Conformément aux dispositions issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, codifiées aux articles L. 2124-32-1 à L. 2124-35 du Code général de la propriété des personnes publiques et dans les conditions prévues par ces dispositions, l'Emphytéote est autorisé à exploiter un fonds de commerce sur le domaine public dans le cadre de l'exploitation de son activité tirée de sa clientèle commerciale propre.

Compte tenu de l'opération d'intérêt général attachée au présent bail, la Commune bénéficiera d'un droit de préemption ou de la faculté de se substituer à l'Emphytéote en cas de cession ou mutation de toute nature du fonds de commerce créé et exploité sur le site.

En cas de cession du fonds de commerce en cours de bail, la Commune devra agréer le cessionnaire pressenti.

11.4 – Solidarité et indivisibilité :

Pendant la durée du présent bail emphytéotique administratif, il y aura pour les engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre l'Emphytéote et ses ayants cause.

XII - CONDITIONS D'EXPLOITATION LIÉES À L'OPERATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

12.1 - Ouverture effective garantie :

L'Emphytéote devra exploiter son activité de Restaurant d'altitude :

- En hiver : durant toute la période d'ouverture du domaine skiable, soit de 9h15 à 16h15 (ou 16h45 durant les vacances d'hiver), 7 jours sur 7 ;
- En été : durant toute la période d'ouverture des remontées mécanique, soit de 9h15 à 16h15, 7 jours sur 7 et plus généralement sur les amplitudes horaires et calendaires déterminées par la Commune dans le cadre de sa délégation de service publique afférente à l'exploitation des remontées mécaniques et au domaine skiable ;
- Hors saisons : l'Emphytéote exploitera librement son établissement et assurera a minima une ouverture lors de l'organisation de grands évènements par la Commune, l'office de tourisme ou l'exploitant des remontées mécaniques.

Sans préjudice de ce qui précède les conditions d'ouverture et de fermeture de l'établissement sont définies à **l'annexe 7**.

12.2 - Obligation de service de restauration chaude et de qualité :

L'Emphytéote s'engage à proposer aux usagers du domaine skiable un service de restauration chaude et de qualité, dans les conditions décrites en annexe 8, mémoire présentant le projet d'exploitation, définissant l'organisation, le fonctionnement de l'établissement ainsi que les moyens humains et techniques affectés.

12.3 - Toilettes publiques avec accès par l'extérieur :

Des toilettes seront rendues accessibles à tous les usagers du domaine skiable. Pour ce faire, un accès extérieur est aménagé et doit bénéficier d'une signalétique dédiée.

Ces toilettes respecteront les normes d'accessibilité en vigueur. Elles seront entretenues par l'Emphytéote.

Ces toilettes ne seront ouvertes au public que pendant la période « d'ouverture effective garantie » définie au 13.1.

12.4 – Contrôle, surveillance :

L'Emphytéote s'engage à faciliter toutes inspections à caractère technique, contrôles, toute surveillance que la Commune jugerait utile d'exercer. L'Emphytéote aura l'obligation de surveiller les installations faisant l'objet du présent bail.

XIII - ASSURANCES

L'Emphytéote devra contracter toutes assurances de dommages aux biens et de responsabilité civile auprès d'une compagnie d'assurance.

Ces contrats d'assurance devront notamment garantir la responsabilité civile, les risques électriques, d'incendie, de voisinage, de dégâts des eaux, d'explosion et autres dommages pouvant survenir du fait de l'exploitation du restaurant par l'Emphytéote.

Les polices souscrites devront garantir la Commune contre le recours des tiers pour quelque motif que ce soit tiré de l'utilisation des biens.

L'Emphytéote communiquera à la Commune la copie des attestations d'assurance et de leurs avenants dans le mois de leur signature.

XIV - REDEVANCE

L'Emphytéote versera à la Commune une redevance dont le montant est fonction de la nature de l'activité exercée dans le bien, de la surface occupée et de l'avantage économique qu'une telle occupation lui procure.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle forfaitaire évolutive composée d'une part fixe et d'une part variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires comme indiqué ci-après :

- Une redevance fixe d'un montant de 27.500 € HT à compter de la conclusion des présentes et jusqu'au jour de la réception de l'espace de restauration rénové ;
- Une redevance fixe d'un montant de 40.000 € HT à compter du jour de la réception de l'espace de restauration rénové (soit en l'état du planning prévisionnel à compter du 15 décembre 2027) ;
- Une redevance complémentaire variable à compter du jour de la réception de l'espace de restauration rénové (soit en l'état du planning prévisionnel à compter du 15 décembre 2027) équivalente à 5% du montant de chiffre d'affaires pour la fraction de CA supérieure au seuil de 1 900 000 euros de CA (*pour l'application des dispositions qui précèdent, un exercice présentant un Chiffre d'Affaires de 2 200 000€, donnerait lieu à une part variable calculée de la manière suivante : $(2\,200\,000 - 1\,900\,000) \times 5\% = 15\,000$ €*).

La redevance est exigible à compter de la notification du bail.

Ce montant sera révisé annuellement, à chaque date anniversaire du bail, à compter du jour de la réception de l'espace de restauration rénové (soit en l'état du planning prévisionnel à compter du 15 décembre 2027), par l'application de l'indice ICC, sur la redevance fixe.

Le paiement de la redevance s'effectuera sur production d'un titre de recette émis par la Commune annuellement au 31 mars de l'année en cours.

Le montant de la redevance devra être versé par l'Emphytéote dans le délai d'un mois à compter de la notification du titre de perception.

Tout retard dans le versement de cette redevance ~~ouvrira droit sans autre~~ formalité pour la Commune au bénéfice d'intérêts moratoires à compter du jour suivant l'expiration du délai, sans préjudice d'une résiliation de la présente autorisation.

Le taux des intérêts moratoires est le taux légal en vigueur à la date du paiement de la redevance augmenté de quatre points.

XV- RÉSILIATION – CONDITIONS RÉSOLUTOIRES

15.1 – Résiliation du BEA avant le terme pour motif d'intérêt général :

Pour un motif d'intérêt général, la Commune pourra résilier le Bail moyennant un préavis de 6 mois.

L'Emphytéote sera alors tenu de remettre à la Commune l'ouvrage en bon état d'entretien et d'utilisation.

L'Emphytéote aura droit à une indemnité couvrant le préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée.

Cette indemnité sera fixée à l'amiable par les parties ou, à défaut, à dire d'expert nommé par les parties.

L'indemnité prendra notamment en compte la part non amortie des travaux au jour de la résiliation anticipée, le manque à gagner résultant de l'éviction anticipée sur une période de 10 ans et les conséquences pécuniaires liées à la rupture des contrats que l'Emphytéote aura conclu, sauf subrogation de la Commune au contrat en cours.

En aucun cas, les durées d'amortissement à prendre effectivement en compte pour le calcul de l'indemnité au moment de la résiliation ne dépasseront le terme du présent bail.

La résiliation du bail sera notifiée à l'Emphytéote par lettre recommandée avec accusé de réception.

15.2- Résiliation pour faute de l'Emphytéote

Le présent bail pourra être résilié par la Commune en cas d'inexécution par l'Emphytéote de l'une quelconque des clauses du présent bail et notamment :

Après procédure de mise en demeure restée sans effet dans le délai imparti :

- en cas de non-paiement d'un seul terme de la redevance, à son échéance ;
- en cas de cession partielle ou totale du BEA sans autorisation telle que prévue par le présent bail ;
- en cas de non-exécution ou d'exécution seulement partielle des engagements de l'Emphytéote tels qu'énoncés dans le présent bail.

En cas de résiliation prononcée pour faute de l'Emphytéote, l'exercice de cette prérogative n'ouvrira droit qu'à une indemnité sur la part non amortie des travaux au jour de la résiliation anticipée.

La résiliation du bail sera notifiée à l'Emphytéote par lettre recommandée avec accusé de réception.

15.3- Clause résolutoire

Le présent bail pourra être résilié par la Commune dans le cas où les travaux de réaménagement ne seraient pas terminés avant le 30 septembre 2031.

XVI – PÉNALITÉS

16.1 Pénalités dues au titre de retard ou du non-respect de ses obligations par l'Emphytéote au titre de la conception, de la construction de l'ouvrage à raison de 100 € HT par jour :

- Dépôt du permis de construire : 31 décembre 2025,
- Démarrage des travaux : 30 septembre 2026 (sous réserve de l'obtention des autorisations, délais de recours purgés) ;
- Réception de l'ouvrage : 15 décembre 2027.

16.2 Pénalités due au titre de retard ou du non-respect de ses obligations par l'Emphytéote au titre de l'exploitation du restaurant à raison de 1 000 € HT par jour :

- Ouverture de l'établissement sur les dates d'ouverture des remontées mécaniques (dont impérativement le Télémix de Rocherousse) pour les saisons hivernales (usuellement mi-décembre à mi-avril) et estivales (usuellement sur les vacances d'été juillet et août)

Ces pénalités ne peuvent s'appliquer en cas de fermeture des remontées mécaniques pour mauvaises conditions météorologiques, pannes mécaniques ou tout élément imprévisible (crise sanitaire, cas de force majeure...).

XVII - SORT DES BIENS

À la fin du bail, l'ouvrage, comprenant : toutes les constructions élevées par l'Emphytéote et tous aménagements réalisés par lui, ainsi que toutes améliorations, deviendra de plein droit et gratuitement la propriété de la Commune, francs et quittes de tous privilèges et hypothèques.

- (1) En cas de fin anticipée, application de l'article XII.

XVIII – INFORMATION CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le site n'est pas soumis à un risque technologique.
Il est soumis à un aléa torrentiel faible.

XIX - IMPOTS ET FRAIS

L'Emphytéote supportera tous les frais inhérents au présent bail ainsi que tous les impôts, et notamment l'impôt foncier auquel sera assujéti le restaurant exploité en vertu du présent bail.

XX - PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique du présent acte sera publiée au bureau des hypothèques compétent, par les soins de l'Emphytéote et à ses frais.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité il était révélé l'existence d'inscriptions, transcriptions ou mentions grevant l'immeuble présentement loué du chef du Bailleur ou du précédent propriétaire, celui-ci s'oblige à rapporter à ses frais, les mainlevées ou certificats de radiation ou de rejet dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en aura été faite.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité de l'étude Notariale dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

XXI - ÉLECTION DU DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de tout ce qui s'y rattache, les parties font élection de domicile.

Pour la Commune, en Mairie, Le village, 05170 Orcières

Pour l'Emphytéote, la SEML SEMILOM agissant pour la SAS SEMILOM RHEA, sise 131 Rue des Écrins, 05170 Orcières.

XXII – JURIDICTION COMPÉTENTE

Les contestations qui pourraient s'élever entre l'Emphytéote et la Commune au sujet de l'exécution ou de l'interprétation du présent bail seront de la compétence exclusive du Tribunal administratif de Marseille.

Au préalable, les parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends. Il sera ainsi institué une instance de conciliation, dont un membre sera désigné par la commune, une autre par l'Emphytéote, et le troisième par les deux premiers, ou à défaut d'entente, par la Présidente du Tribunal administratif de Marseille.

XXIII - ANNEXES

Annexe 1 : Extrait de plan cadastral et Plan de situation

Annexe 2 : Extrait des dispositions du PLU applicable à la parcelle et plan de zonage

Annexe 3 : Prévisionnel d'amortissement

Annexe 4 : Mémoire technique et financier de l'Emphytéote

Annexe 5 : Programme des travaux

Annexe 6 : Plan de maintenance

Annexe 7 : État des lieux

Signature de l'Emphytéote
(Nom, prénom, qualité)

Signature de la Commune
(Nom, prénom, qualité)