

ASSEMBLEE DE CORSE

DELIBERATION N° 09/274 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE APPROUVANT LE PRINCIPE DE MISE A DISPOSITION AU BENEFICE DE L'UNIVERSITE DE CORSE DU SITE DE VIGNOLA DANS LE CADRE D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE

SEANCE DU 14 DECEMBRE 2009

L'An deux mille neuf, et le quatorze décembre, l'Assemblée de Corse, régulièrement convoquée s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Camille de ROCCA SERRA, Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

ALESSANDRINI Alexandre, BIANCARELLI Gaby, BIANCUCCI Jean, BUCCHINI Dominique, BURESI Babette, CASTELLANI Pascaline, COLONNA Christine, DOMINICI François, FILIPPI Geneviève, GALLETTI José, GUAZZELLI Jean-Claude, GUERRINI Christine, GUIDICELLI Maria, LUCIANI-PADOVANI Hélène, LUCIANI Jean-Louis, MATTEI-FAZI Joselyne, MONDOLONI Jean-Martin, MOSCONI Marie-Jeanne, MOZZICONACCI Madeleine, NATALI Anne-Marie, OTTAVI Antoine, PIERI Vanina, de ROCCA SERRA Camille, SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette, SCOTTO Monika, SISCO Henri, VERSINI Sauveur

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. ALBERTINI Jean-Louis à M. de ROCCA SERRA Camille
Mme ALBERTINI-COLONNA Nicolette à Mme CASTELLANI Pascaline
Mme ALIBERTINI Rose à M. ALESSANDRINI Alexandre
M. ALLEGRINI-SIMONETTI Jean-Joseph à Mme BIANCARELLI Gaby
Mme ALLEGRINI-SIMONETTI M. Dominique à Mme MOZZICONACCI Madeleine
Mme ANGELI Corinne à Mme SCOTTO Monika
M. ANGELINI Jean-Christophe à M. BIANCUCCI Jean
Mme BIZZARI-GHERARDI Pascale à M. MONDOLONI Jean-Martin
M. CECCALDI Pierre-Philippe à Mme LUCIANI-PADOVANI Hélène
M. CHAUBON Pierre à Mme FILIPPI Geneviève
Mme COLONNA-VELLUTINI Dorothée à M. SISCO Henri
Mme DELHOM Marielle à M. OTTAVI Antoine
Mme GORI Christiane à M. GALLETTI José

M. MARCHIONI François-Xavier à M. DOMINICI François
 Mme NIVAGGIONI Nadine à Mme COLONNA Christine
 M. PANUNZI Jean-Jacques à Mme MATTEI-FAZI Joselyne
 Mme RICCI Annie à Mme GUERRINI Christine
 Mme RICCI-VERSINI Etiennette à Mme NATALI Anne-Marie
 Mme RISTERUCCI Josette à Mme GUIDICELLI Maria
 M. STEFANI Michel à M. BUCCHINI Dominique

ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.

PROSPERI Rose-Marie, SCIARETTI Véronique, SIMEONI Edmond,
 TALAMONI Jean-Guy.

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- VU** la loi n° 82/213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,
- VU** la loi n° 83/663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83/8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat,
- VU** la loi n° 86/16 du 6 janvier 1986 relative à l'organisation des régions et portant modification des dispositions relatives au fonctionnement des conseils généraux,
- VU** la loi n° 86/972 du 19 août 1986 portant dispositions diverses relatives aux collectivités locales,
- VU** la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse,
- SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,
- APRES** avis de la Commission des Finances, de la Planification et des Affaires Européennes,

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE PREMIER :

APPROUVE le principe de la mise à disposition de l'Université de Corse du site de Vignola dans le cadre d'un bail emphytéotique

conclu sur le fondement des dispositions L. 451-1 à L. 451-14 du Code Rural.

ARTICLE 2 :

DECIDE que la redevance perçue au titre du bail emphytéotique sera de 7 000 € par an.

ARTICLE 3 :

AUTORISE le Président du Conseil Exécutif de Corse à engager toutes discussions utiles avec l'Université de Corse et à signer, avec elle, un bail emphytéotique, par devant notaire, portant sur le site de Vignola dans les conditions qui figurent dans le document joint en annexe de la présente délibération.

ARTICLE 4 :

La présente délibération qui pourra être diffusée partout où besoin sera, fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale de Corse.

AJACCIO, le 14 décembre 2009

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Camille de ROCCA SERRA

ANNEXES

<p style="text-align: center;">RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE</p>

OBJET : Bail emphytéotique au bénéfice de l'Université de Corse sur le site de Vignola

Le site de Vignola (AJACCIO), a été successivement la propriété de la Ville d'Ajaccio, jusqu'en 1979, puis du Commissariat à l'Energie Solaire, jusqu'en 1982, puis de l'ADEME jusqu'en 2008, avant d'être rétrocédé à la Ville d'Ajaccio en 2009, et enfin de devenir la propriété de la Collectivité Territoriale de Corse.

Ce site est occupé d'une part par la Centrale Solaire, aujourd'hui devenue désuète et dont l'exploitation a pris fin en 1986, et dont le démantèlement est en cours, et, depuis de nombreuses années, par l'Université de Corse qui a édifié, et récemment rénové, sur le site des bâtiments destinés à accueillir des activités à la fois d'enseignement et de recherche.

Pour cette occupation, l'Université de Corse bénéficiait d'un bail emphytéotique la liant à l'ADEME ; au regard des changements intervenus quant à la propriété du foncier, ce bail a été résilié.

La Collectivité Territoriale de Corse, désormais propriétaire du site entend affirmer et renforcer la vocation du site de Vignola, à savoir une vocation d'enseignement, de recherche et de développement, et pour cela, elle entend pérenniser la présence de l'Université de Corse et lui permettre d'exercer l'ensemble de ses activités conformément à son objet.

Au-delà des activités d'ores et déjà mises en œuvre par l'Université de Corse sur le site, celui-ci sera également le siège de la mise en œuvre du projet « Myrte », projet de recherche et de développement relevant du pôle de compétitivité. **Le projet MYRTE préfigure l'approvisionnement électrique de demain des milieux insulaires** : associant la production solaire photovoltaïque et chaîne hydrogène, MYRTE valorise une ressource locale abondante mais intermittente par un mode de production continu dans le temps.

Ce faisant, il permet de s'affranchir de l'une des contraintes principales liées à l'utilisation des énergies renouvelables par les petits réseaux électriques.

Le projet MYRTE a bénéficié dès son initiation du soutien des acteurs publics, au premier rang desquels **la Collectivité Territoriale de Corse (CTC)** : dans un premier temps, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, financée par la CTC a permis aux partenaires de mieux définir le projet, notamment sur les aspects organisationnels, juridiques et financiers.

Au regard de l'intérêt général public manifeste tant des activités exercées par l'Université de Corse, que du projet de recherche et développement Myrte, qui porte notamment sur le secteur de l'énergie solaire et son stockage, et au regard de la présence, sur le site depuis de nombreuses années de l'Université de Corse, et enfin

au regard de l'importance des liens, tant fonctionnels que financiers, existants entre la Collectivité Territoriale de Corse et l'Université de Corse, il apparaît opportun et d'une bonne administration des biens propriété de la Collectivité, de consentir, sur le site, relevant du Domaine Privé de la Collectivité, un bail emphytéotique passé sur le fondement des dispositions L. 451-1 à L. 451-14 du code rural.

De plus, au regard d'une part, des constructions édifiées et à édifier par l'Université de Corse sur le site et qui resteront au terme du bail propriété de la Collectivité, et d'autre part au regard de l'intérêt général manifeste que revêtent les activités d'enseignement et de recherche et développement, activités non commerciales et ne relevant pas du champ concurrentiel, qui seront exercées sur le site, il apparaît opportun que la redevance sollicitée au titre de l'occupation du site ne soit pas modifiée par rapport à celle que versait l'Université à l'ADEME soit 7 000 € par an.

Il est précisé que ce bail est consenti sous la stricte réserve que seules les activités d'enseignement, les activités de recherche et développement, ainsi que les activités connexes à celles-ci soient exercées sur le site. A défaut du respect de la destination du site telle que prévue au bail, la Collectivité se réserve de procéder à la résiliation du bail et la restitution du site sans délai.

Le projet de Bail Emphytéotique est joint en annexe.

La location du site de Vignola sera donc assortie des conditions essentielles suivantes :

- La durée du bail sera de 30 ans à compter de sa signature,
- Le preneur bénéficiera, pendant la durée du bail, de droits réels sur le site,
- Le preneur devra respecter la destination des lieux telle que prévue au bail, à savoir des activités liées à l'enseignement et à la recherche et développement, ainsi qu'aux activités connexes à celles-ci,
- Le montant de la redevance annuelle est fixé à sept milles euros (7 000 €),
- A l'issue du bail, de quelque manière que l'expiration de celui-ci puisse intervenir, la totalité des aménagements réalisés par le preneur deviendra, sans indemnité, propriété de la Collectivité Territoriale de Corse,

Le présent projet sera mis en la forme notariée par le notaire de la Collectivité Territoriale de Corse, avant la signature de celui-ci par les deux parties, sans que cette mise en forme ne puisse remettre en cause les points essentiels du projet, dans sa version soumise à l'assemblée.

Compte tenu de ce qui précède, il est donc proposé à l'Assemblée de Corse :

- **d'approuver le principe de la mise à disposition de l'Université de Corse du site de Vignola dans le cadre d'un bail emphytéotique conclu sur le fondement des dispositions L. 451-1 à L. 451-14 du code rural ;**
- **de décider, que la redevance perçue au titre du bail emphytéotique sera de 7 000 € par an ;**
- **d'autoriser le Président du Conseil Exécutif de Corse à engager toutes discussions utiles avec l'Université de Corse et à signer, avec elle, un bail**

emphytéotique, par devant notaire, portant sur le site de Vignola dans les conditions exposées ci-dessus.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

PROJET DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le présent projet sera mis en la forme notariée par le notaire de la Collectivité Territoriale de Corse, avant la signature de celui-ci par les deux parties, sans que cette mise en forme ne puisse remettre en cause les points essentiels du projet, dans sa version soumise à l'Assemblée de Corse.

ENTRE

La Collectivité Territoriale de Corse dont le siège est sis 22, Cours Grandval, Boîte Postale 215 20187 AJACCIO Cedex 1,

Représentée par **Monsieur Ange SANTINI**, Président du Conseil Exécutif de Corse et agissant pour la CTC en vertu de la délibération n° 09/253 AC de **l'Assemblée de Corse du 14 décembre 2009**

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

D'UNE PART

ET

L'Université de Corse dont le siège est sis PALAZZU NAZIUNALE 20250 CORTE, identifiée au SIREN sous le numéro **19202664900017 code APE 804D**.

Représentée par son Président **Monsieur Antoine AÏELLO**, en vertu d'une délibération du **Conseil d'Administration en date du 15 octobre 2007** dont l'original demeure joint et annexé aux présentes après mention.

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

D'AUTRE PART

PREAMBULE

La Collectivité Territoriale de Corse s'est rendue propriétaire d'un tènement immobilier situé sur le territoire de la Commune d'Ajaccio, au lieu dit Vignola.

Ce tènement était la propriété de la Ville d'Ajaccio jusqu'à ce que par acte en date du 31 juillet 1979, la Ville d'Ajaccio cède, pour 1 Franc symbolique, une parcelle de 10 ha 10 a et 70 ca, au Commissariat à l'Energie Solaire. L'acte de vente prévoyait expressément que la cession serait résolue de plein droit si la parcelle recevait une affectation différente de celle prévue à l'acte, à savoir être le support d'une centrale solaire expérimentale.

Un décret du 13 mai 1982 prévoyant la dévolution des biens du Commissariat à l'Energie Solaire à l'Agence Française pour la Maîtrise de l'Energie, la propriété de cette parcelle était transférée à ladite agence, par acte en date du 11 juillet 1984.

Le 2 avril 2002, l'ADEME (succédant aux droits de l'AFME) consentait à l'Université de Corse un bail emphytéotique sur le site de Vignola, et ce, pour une durée de 70 ans. Ce bail a été résilié le

Par délibération du 29 novembre 2007, le Conseil d'Administration de l'ADEME acceptait de rétrocéder à la Ville d'Ajaccio, les biens qu'elle occupait, et cette rétrocession interviendra effectivement, par acte en date du

La Ville d'Ajaccio a cédé les parcelles en cause à la Collectivité Territoriale de Corse par acte en date du

L'Université de Corse a engagé sur le site diverses actions et programme d'enseignement, de recherches et de développement, conforme à son objet, actions et programmes que la Collectivité Territoriale de Corse entend encourager et soutenir.

C'est dans ces conditions que la Collectivité Territoriale de Corse, propriétaire du site de Vignola, relevant du domaine privé de la Collectivité, représentée par Monsieur Ange SANTINI entend donner à bail emphytéotique, conformément aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code Rural, à **l'Université de Corse, représentée par son Président, Monsieur ANTOINE AÏELLO**, qui l'accepte, le bien dont la désignation suit, dans les conditions prévues au présent acte.

Ainsi, tous actes et droits que le preneur sera susceptible de consentir à des tiers, sous quelque forme que ce soit, ne pourront l'être que dans le cadre des activités et compétences que l'Université déploiera dans la mise en œuvre des projets de développement des ENR, étudiés conjointement ou en coordination avec la Collectivité Territoriale de Corse, à l'exclusion de toutes activités à caractère commercial. L'Université s'engage, le cas échéant, à informer préalablement la Collectivité Territoriale de Corse de tous droits qu'elle serait susceptible de consentir dans ce cadre.

DESIGNATION

Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

A AJACCIO (CORSE-DU-SUD), lieu dit Vignola, route des Sanguinaires,

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
CP	170	VIGNOLA	27 500 m ²
CP	171	VIGNOLA	17 000 m ²

Désignation des BIENS :

Une parcelle de 10 ha 10 a 70 ca et comprend un ensemble immobilier composé de :

- Une centrale solaire (226 m²) avec 4 000 m² de capteurs solaires
- Un bâtiment central à usage de laboratoires et de bureaux (854 m²)
- Un bâtiment de 4 logements (323 m²)
- Un bâtiment dit hall de montage (161 m²)

- Un bâtiment à usage d'atelier et de magasin (158 m²)
- Un bâtiment abritant les bureaux de l'EURISLES (147 m²)
- Un logement dit logement du gardien

La surface totale des biens bâtis représente à la date de signature du bail un total de 1 015 m².

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

REGLEMENT DE CO PROPRIETE

Néant

EFFET RELATIF

Néant

SERVITUDES

LE BAILLEUR déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

2°) Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

La Collectivité Territoriale de Corse représentée par Monsieur ANGE SANTINI est propriétaire du bien immobilier objet des présentes,

Ce bien a été acquis auprès de la Ville d'Ajaccio par acte en date du

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de Euros. Une copie authentique dudit acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de

Une expédition dudit acte sera publiée au bureau des hypothèques d'AJACCIO dès avant où en même temps que les présentes.

ETAT DES LIEUX

LE PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de leur entrée en jouissance.

Un état des lieux a été établi contradictoirement et à frais communs par les parties à la date du 1^{er} janvier 2008.

Un exemplaire en demeurera annexé aux présentes, après avoir été certifié véritable par les parties et revêtu de la mention d'annexe.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 30 années entières et consécutives prenant effet le2009 pour finir le 2039.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, le **PRENEUR**, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement. Son maintien dans les lieux de fait ne saurait en tout état de cause, lui ouvrir un quelconque droit à s'y maintenir.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

Le présent contrat de bail est arrêté sous les conditions suivantes que le Preneur s'engage à exécuter et accomplir à peine de résiliation.

1°) Jouissance

LE PRENEUR bénéficie des droits réels conférés par les présentes sur les Biens objet des présentes à compter de la date de signature du présent acte.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les biens étant entièrement libres de toute autre location ou occupation, ainsi que **le Bailleur** le déclare et que le Preneur a pu le constater en les visitant.

Le Preneur prendra les immeubles ci-dessus désignés dans leur état actuel et en jouira suivant la destination convenue, sans pouvoir exercer aucune réclamation contre le bailleur pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais entretien ou existence de servitudes apparentes ou occultes.

2°) Empiètement - Usurpations

LE PRENEUR s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir **LE BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts.

3°) Destination des lieux

LE PRENEUR devra exercer sur les lieux et biens loués principalement une activité de recherche et d'enseignement et d'une manière générales, toutes activités conformes avec l'objet statutaire du Preneur. Dans l'hypothèse où la destination des lieux ne serait pas respectée par le **PRENEUR**, le **BAILLEUR** se réserve de résilier le présent bail après simple mise en demeure non suivie d'effet dans le délai de un mois à compter de la réception de la mise en demeure par le **PRENEUR**.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité, sans aucun recours contre le bailleur et se conformer pendant toute la durée du bail à tous les textes législatifs et réglementaires et à toutes les obligations administratives concernant l'utilisation du bien loué de façon que le **Bailleur** ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

Le Preneur pourra autoriser toutes personnes physiques ou morales à occuper une partie du site loué, sans en référer ou obtenir l'autorisation préalable du **Bailleur**, mais **le Preneur** se portera garant de l'ensemble des actes de ces personnes et restera seul responsable devant le **Bailleur**.

4°) Réparations locatives ou de menu entretien

LE PRENEUR devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer.

5°) Grosses réparations - Reconstruction.

Conformément aux dispositions de l'article L. 451-8 deuxième alinéa du Code rural, le **PRENEUR**, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

6°) Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, **LE BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

Toutefois, **LE BAILLEUR** autorise, d'ores et déjà, **LE PRENEUR** à effectuer ces travaux. **LE PRENEUR** informera alors **LE BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

7°) Assurances

a) *Obligations pour LE PRENEUR* : **LE PRENEUR** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante :

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;

- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

*b) Obligation pour le **PRENEUR** de répondre de l'incendie :* Le **PRENEUR** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

8°) Constructions - Améliorations

Le **PRENEUR** peut effectuer sur les biens dont s'agit, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations qu'il souhaitera, et ce dans le respect des règles applicables.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire, ni ne réclamer à cet égard aucune indemnité au **BAILLEUR** en fin de bail.

9°) Droit d'accession

Le **PRENEUR** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

10°) Servitudes

Le **PRENEUR** peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail à charge d'avertir le **BAILLEUR**.

11°) Fin du bail - Obligation du PRENEUR

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le **PRENEUR** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail.

CESSION - HYPOTHEQUE

APPORT EN SOCIETE

1°) Cession du bail - Hypothèque

Le bail confère au **PRENEUR** un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

En cas de sous-location ou cession, le **PRENEUR** reste responsable avec le cessionnaire ou le sous-locataire de l'exécution des obligations résultant des présentes ainsi que du paiement de la redevance.

2°) Apport à une Société

Tout apport à une société devra, pour être opposable au **BAILLEUR**, lui être signifié conformément à l'article 1690 du Code civil.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée **symboliquement à 7 000 euros (sept mille euros)** TOUTES TAXES COMPRISES. Le caractère symbolique de cette redevance se justifie ici au regard **d'une part** de la nature des activités exercées par le **PRENEUR** sur le site, à savoir des activités d'enseignement et de recherche et de développement, **d'autre part** de la circonstance que la Collectivité Territoriale de Corse participe, de manière diverses au financement de l'Université de Corse, personne morale de droit public, **et enfin** au regard des investissements immobiliers d'ores et déjà réalisés et à intervenir sur le site et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité à l'issue du présent bail.

LE PRENEUR s'oblige à la payer au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir le premier janvier de chaque année, le premier paiement devant être effectué le

Le paiement des redevances s'effectuera au domicile des bailleurs, par virement administratif.

IMPOTS ET TAXES

LE PRENEUR devra payer pendant toute la durée du bail et au prorata de cette durée, les impôts et taxes de toute nature grevant le cas échéant, les immeubles loués, y compris la taxe foncière et tous impôts relatifs à la propriété, qui pourraient être réclamés au Bailleur.

PRIVILEGE

LE BAILLEUR se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le **BAILLEUR** déclare vouloir soumettre le présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée conformément à l'article 260 6° du Code général des impôts, en conséquence la redevance s'entend hors taxe. A ce sujet, il précise que **LE PRENEUR** est redevable de ladite taxe, ce que celui-ci justifie. En conséquence, le présent bail sera enregistré au droit fixe et le **BAILLEUR** s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais à la Recette d'AJACCIO 20000 adresse.

Il est ici précisé que cette option prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est déclarée et couvre obligatoirement une période de soixante mois et est renouvelable par tacite reconduction pour la même durée.

PLAN CLIMAT DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L. 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Il est précisé que **le PRENEUR** n'entend pas se prévaloir à l'encontre du **BAILLEUR** de l'absence de ce diagnostic, car celui-ci :

- N'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du plan climat destiné à renforcer les économies d'énergies et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;
- Ne constitue pas une garantie contractuelle.

Par suite il dispense expressément le vendeur de sa production, déclarant s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations, les renseignements nécessaires à l'effet d'estimer tant la consommation réelle d'énergie compte tenu de l'usage projeté, que les travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition.

PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Il n'existe pas, à ce jour, ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes, ainsi qu'il résulte de la déclaration faite par la Commune d'AJACCIO.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L. 1334-13 premier alinéa du Code de la Santé Publique commande au **BAILLEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'acte d'aliénation, à défaut l'exonération des vices cachés relatifs à la présence de matériaux contenant de l'amiante ne pourra s'appliquer. Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1^{er} juillet 1997. Par suite, les dispositions susvisées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R.111-29 et suivants du code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Un état a été établi par la Société..... le..... demeure annexé au présent bail.

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le BIEN objet des présentes étant affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique.

De son côté, le rédacteur des présentes informe le **PRENEUR** des conséquences au regard de la réglementation relative à la lutte contre le saturnisme d'un changement éventuel de la destination de l'immeuble.

ETAT PARASITAIRE

Le **BAILLEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** objet des présentes n'est pas infecté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que ledit **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

RESILIATION DU BAIL

*a) A la demande du **PRENEUR***

LE PRENEUR pourra demander la résiliation du bail :

- en cas de destruction, par cas fortuit, et de non reconstruction d'un bâtiment loué compromettant l'équilibre économique du fonds.

Il est précisé que le **PRENEUR** ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

*b) A la demande du **BAILLEUR***

De son côté, **LE BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L. 451-5 du Code rural,
- en cas d'agissements du **PRENEUR** de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- en cas d'inexécution des conditions du présent bail.

Tous les frais et honoraires qui seraient la conséquence de la mise en application de la présente clause seront à la charge du Preneur, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au bureau des hypothèques d'AJACCIO.

La taxe de publicité foncière restera à la charge de la CTC qui déclare en faire son affaire, sans pouvoir exiger un quelconque remboursement de la part du preneur.

DROITS

Montant annuel X 0,60 % = X1 EUR
 Montant annuel X 0,10 % = X2 EUR
 X1 X 2,50 % = X3 EUR

TOTAL X1+X2+X3 EUR

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail sont à la charge du **PRENEUR**, qui s'oblige à leur paiement.

DONT ACTE sur huit pages

Fait et passé à....., le.....

Après lecture faite par elles, les parties ont signé le présent acte.

Pour le BAILLEUR	
----------------------------	--

Pour le PRENEUR	
---------------------------	--