

# **Bail emphytéotique au profit de l'association Le Nautilus**

Entre d'une part,

La commune de Questembert représentée par Monsieur Boris Lemaire, agissant en sa qualité de maire de Questembert et au nom et pour le compte de ladite commune, en exécution de la délibération du conseil municipal du 21 octobre 2024, Bailleur,

et d'autre part,

**2** - L'association le Nautilus, représentée par président, Monsieur Jérémy Lévêque, 3 chemin du vieux presbytère, 56230 Questembert, le preneur,

## **EXPOSE**

Le conseil municipal de la commune de Questembert a décidé par délibération du 21 octobre 2024, régulièrement rendue exécutoire, de donner à bail emphytéotique à l'association ci-dessus désigné un immeuble de son domaine communal.

### **Article 1**

La commune donne à bail emphytéotique au preneur, ce qui est accepté par son représentant es-qualités, l'immeuble suivant dont la désignation est précisée à l'article 2.

### **Article 2**

L'immeuble donné à bail est un bâtiment servant actuellement de garage situé 3, chemin du vieux presbytère.

L'immeuble susvisé est sur les parcelles cadastrées section AD 39 et AD 250 d'une contenance de 837 m<sup>2</sup> et de 463 m<sup>2</sup> soit 1300 m<sup>2</sup>.

### **Article 3 – Destination des lieux**

L'immeuble ci-dessus désigné est donné à bail au preneur en vue de lui permettre le stockage, le remplissage des bouteilles de plongée et le rinçage du matériel. En l'état actuel, aucun réseau ne dessert le bâtiment. L'association utilisera l'eau non potable du puits de la propriété pour nettoyer son matériel. La commune prendra à sa charge la mise en place du réseau électrique et du réseau d'assainissement collectif. La mise en place d'un système d'eau potable serait à la charge du preneur. Les charges de fonctionnement (fluides, eau, autres) seront à la charge exclusive de l'association.

### **Article 4 – Obligations du preneur**

Le bail est consenti et accepté aux charges et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à accomplir, à savoir :

- Le preneur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve actuellement, sans pouvoir exercer contre le bailleur aucune réclamation pour quelque cause que ce soit et sans recours contre lui pour mauvais état du sol ou des bâtiments ;
- La destination de l'immeuble visée au présent bail ne pourra faire l'objet d'aucun changement sans accord du bailleur ;
- Pendant la durée du bail, le preneur acquittera les impôts et taxes de toute nature afférents aux immeubles donnés à bail, à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de la signature des présentes ;

- Toute cession du présent bail est soumise à l'accord préalable exprès du bailleur. Le bénéficiaire est alors subrogé au preneur initial dans les droits et obligations découlant du bail ;
- Le preneur s'engage à entretenir l'immeuble et à le conserver en parfait état d'entretien et de réparation pendant la durée du bail ;
- Tous les frais, droits et honoraires du présent bail et ceux qui seront la suite et la conséquence sont à la charge du preneur ;
- Le preneur devra faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient nécessaires à l'exercice de son activité et aux travaux envisagés.

### **Article 5 – Servitudes et charges**

Si le preneur entend inscrire une charge quelconque sur les immeubles faisant l'objet du présent bail, le consentement préalable et écrit du bailleur sera nécessaire. Les immeubles ne peuvent être hypothéqués, après autorisation du bailleur, que pour garantir des emprunts contractés en vue de financer la réalisation des ouvrages situés sur le bien loué.

### **Article 6 – Durée du bail**

Le présent bail est conclu pour une durée de 30 ans entiers et consécutifs qui commencent à courir le 4 novembre 2024. Pendant toute la durée du présent bail, les aménagements ou améliorations réalisés par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayant-causes. A la date d'expiration du bail, l'ensemble des aménagements, améliorations ou acquisitions apportées au bâtiment ou au terrain, de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit et sans indemnité pour le preneur, la pleine propriété du bailleur.

### **Article 7 - Redevance**

En outre des charges et conditions précitées, le présent bail est consenti moyennant un loyer mensuel pour la durée du présent bail de 30 €.

### **Article 8 – Pacte de préférence**

Si pendant la durée du bail, le bailleur décidait de vendre les biens sus-désignés, il devra donner la préférence au preneur sur tous les autres amateurs dans les conditions ci-après précisées. Si la vente a lieu par adjudication, le cahier des charges fera état du droit de préférence du preneur et celui-ci sera invité à prendre connaissance du cahier des charges et à assister à l'adjudication. Quand la dernière enchère aura été portée, le preneur sera invité à faire connaître s'il entend bénéficier de son droit de préférence et, en cas de réponse affirmative, il sera déclaré adjudicataire au prix résultant de la dernière enchère. En cas de réponse négative, il perdra le bénéfice de son droit et le dernier enchérisseur sera déclaré adjudicataire. Si la vente a lieu à l'amiable, le bailleur sera tenu de faire connaître au preneur, par simple lettre recommandée avec accusé de réception, les nom et prénom, profession et domicile de l'amateur avec lequel il sera d'accord, le prix accepté par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales de la vente projetée. A égalité de conditions de vente, le bailleur devra donner la préférence au preneur sur tous les autres amateurs. Le preneur devra faire connaître son intention d'user de son droit de préférence, par lettre recommandée adressée à Monsieur le maire de la commune de Questembert dans les quinze jours de la réception de la lettre recommandée portant à sa connaissance le prix accepté par le tiers, à défaut de quoi, il sera déchu définitivement dudit droit.

### **Article 9 – Responsabilité et assurance**

Le preneur devra contracter toute police d'assurance contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des tiers auprès d'une compagnie notoirement solvable. Il en apportera la preuve à la première demande du bailleur.

## **Article 10 – Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile :

- Le bailleur, à la mairie de Questembert
- Le preneur, 3 chemin du vieux presbytère, 56230 Questembert,

## **Article 11 – Publicité foncière**

Le présent acte sera publié au service de publicité foncière compétent et est assujéti à la formalité unique.

A Questembert, le

Boris Lemaire,

Le bailleur

Monsieur Jérémy Lévêque,

Le preneur