Mis en ligne le 02/07/2025

DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME

ARRONDISSEMENT DU HAVRE

COMMUNE DE LILLEBONNE

Accusé de réception en préfecture
076-217603844-20250626-D62-0625-DE
Date de télétransmission : 02/07/2025
Date de réception préfecture : 02/07/2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

CONSEIL MUNICIPAL DU 26 JUIN 2025

NOMBRE DE CONSEILLERS :

- *en exercice*	*29*
- *présents*	*22 (puis 23, Mme Sourayo OUF arrivant à l'issue du vote de la délibération D.43/06.25)*
- *votant par procuration*	*7 (puis 6, Mme Sourayo OUF arrivant à l'issue du vote de la délibération D.43/06.25)*
- *absent*	*0*
- *total des votants*	*29*

xxx

Affichage en mairie et publication sur le site Internet de la Ville de la liste des délibérations examinées en séance faits le 27 juin 2025.

xxx

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-six juin, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de Lillebonne, légalement convoqué le dix-neuf juin, s'est assemblé en session ordinaire accessible au public dans la salle de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Mme Christine DÉCHAMPS, Maire.

Étaient présents :

Mme Christine DÉCHAMPS, Maire,

M. Kamel BELGHACHEM, M. Sébastien MORO, Mme Marie-Hélène LONGO, Mme Fabienne MANDEVILLE, M. Pascal SZALEK, Mme Evelyne BAILLEUL, Adjoints,

Mme Chantal BEAUDOIN, Mme Michelle DAJON, Mme Brigitte POLLET, Mme Nathalie CASTEL, M. Junior MOUDJIH A FIONG, M. Tarek HAMMAN, M. Omar BELGHACEM, M. Johan GONZALEZ, Mme Arlette LECACHEUR, Mme Sylvie DE MILLIANO, M. Patrick CIBOIS, M. Jean-Yves GOGNET, M. Thierry GIMAY, Mme Amel TAKARLI, Mme Sourayo OUF *(pour une partie de la séance)*, Mme Jennifer BEAUMONT, Conseillers Municipaux.

Excusés :

Mme Emmanuelle PATIN	qui donne pouvoir à	Mme Evelyne BAILLEUL
M. Franck LEMAÎTRE	qui donne pouvoir à	M. Sébastien MORO
M. Fabrice LEPAREUX	qui donne pouvoir à	M. Kamel BELGHACHEM
Mme Marianne DUHAMEL	qui donne pouvoir à	Mme Marie-Hélène LONGO
M. Patrick WALCZAK	qui donne pouvoir à	M. Jean-Yves GOGNET
Mme Anne-Lise COUTURE	qui donne pouvoir à	Mme Amel TAKARLI
Mme Sourayo OUF	qui donne pouvoir à	Mme Fabienne MANDEVILLE *(pour une partie de la séance)*

Absent :
//

formant la majorité des membres en exercice.

M. Omar BELGHACEM est nommé secrétaire par le Conseil Municipal à l'ouverture de la séance.

Délibération n° : D.62/06.25
Objet : Construction et exploitation de 3 terrains de padel
Promesse d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA)

Mis en ligne le 02/07/2025

VILLE DE LILLEBONNE
Réunion du Conseil Municipal
Séance ordinaire du 26.06.2025

Délibération n° : D.62/06.25
Objet : Construction et exploitation de 3 terrains de padel
Promesse d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA)

Monsieur BELGHACHEM rappelle que par délibération n°D.13/03.25 du 6 mars 2025, le Conseil Municipal a approuvé le lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) en vue de la conclusion du Bail Emphytéotique Administratif (BEA) portant sur la construction et l'exploitation de pistes de padel semi-couverte(s).

C'est ainsi que l'AMI a été publié du 17 mars au 9 avril 2025 et ce, en application de l'article L.2122-1-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques.

A l'issue de cette consultation, le projet de la société YESYES PADEL (32 voie la canebière – 13001 MARSEILLE) a été retenu pour la construction de 3 terrains de padel semi-couverts et éclairés sur une parcelle du complexe sportif Octave Leclerc.

Conformément à l'article L451-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, il convient désormais d'approuver la promesse d'un bail emphytéotique administratif avec ladite société dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Localisation : parcelle d'une superficie approximative de 1000 m² située rue de la libération, site Octave Leclerc, figurant au cadastre sous les références 384 – section BM – lot n°1 devant faire l'objet d'un document d'arpentage,

- Durée : 30 ans sans possibilité de renouvellement ou prolongation,

- Entrée en vigueur : à la notification du bail signé par les deux parties,

- Redevance annuelle fixe : 1000 € TTC,

- Redevance annuelle variable : 10 % de la marge d'exploitation générée à compter de la 5ème année.

Dans ce cadre, une promesse de bail emphytéotique reçue en la forme notarié sera, par conséquent, conclue entre les parties, sous conditions suspensives de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires à l'exploitation du site, sans pouvoir excéder une durée de 12 mois.

Aussi, au regard de ce qui précède,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L1311-2, L1311-5 L1311-8, et L2121-29,

Vu le Code Rural et de la Pêche Maritime et notamment son article L451-1,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L2122-1-1,

Vu la promesse de bail emphytéotique entre la Ville de Lillebonne et la société YESYES PADEL ci-annexée,

Mis en ligne le 02/07/2025

Délibération n° : D.62/06.25
Objet : Construction et exploitation de 3 terrains de padel
Promesse d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA)

Considérant qu'il revient au Conseil Municipal d'approuver la promesse de bail emphytéotique administratif portant sur la construction et l'exploitation de 3 terrains de padel semi-couverts et éclairés avec la société YESYES PADEL,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver les termes de la promesse de bail emphytéotique administratif à conclure avec la société YESYES PADEL, portant sur la construction et l'exploitation de 3 terrains de padel semi-couverts et éclairés *(parcelle d'une superficie approximative de 1000 m² située rue de la libération, site du complexe sportif Octave Leclerc à Lillebonne),*

- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer ladite promesse de bail emphytéotique administratif ainsi que le bail dans les conditions suscitées, ses éventuels avenants et tous les documents afférents.

La recette correspondante sera inscrite au budget Ville (nature 752 « revenu des immeubles »)

DÉLIBÉRATION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire de Lillebonne,

Christine DÉCHAMPS.

Le secrétaire de séance,

Omar BELGHACEM.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat.

Mis en ligne le 02/07/2025

BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

Par la commune de LILLEBONNE,
Au profit de la SAS YESYES PADEL.

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ.
Le 18 Juin 2025 à Marseille
Maître Berengier,notaire soussigné,
titulaire d'un office notarial sis à Marseille 6ème

Avec la participation de [À COMPLÉTER], notaire à [À COMPLÉTER], assistant LE BAILLEUR [À CONFIRMER].

A reçu le présent acte authentique de bail emphytéotique administratif (ci-après BEA) à la requête des personnes ci-après désignées.

Dans un but de simplification :

- « LE BAILLEUR » désignera le ou les bailleurs qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;

- « LE PRENEUR » ou « L'EMPHYTEOTE » désignera le ou les preneurs à bail qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;

- « LE BIEN » désignera l'immeuble objet des présentes.

Mis en ligne le 02/07/2025

BAILLEUR

La collectivité territoriale dénommé commune de LILLEBONNE, identifiée au SIREN sous le numéro 217 603 844, organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège est rue THIERS, 76170 LILLEBONNE

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

Représentée aux présentes par son maire, Madame DÉCHAMPS Christine, agissant en sa qualité de Maire de la Commune de LILLEBONNE, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération n° D.62/06.25 de la Commune de LILLEBONNE, en date du 26 JUIN 2025.

EMPHYTÉOTE

La SAS YESYES PADEL, société par actions simplifiée, inscrite au registre du commerce et des sociétés (ci-après RCS) de Marseille, sous le numéro 984 022 673, dont le siège social est 32 La Canebière, 13001, MARSEILLE.

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

Représentée aux présentes par sa présidente, l'EURL HMLP INVEST, représentée par son gérant en exercice, Monsieur Kevin FOURNIER, et Monsieur Alexis CAVET, agissant en sa qualité de directeur général de la SAS YESYES PADEL.

PRÉSENCE – REPRÉSENTATION

La collectivité territoriale dénommée Commune de LILLEBONNE est ici représentée par Madame DÉCHAMPS Christine, Maire de LILLEBONNE, elle-même habilitée en vertu d'une délibération du Conseil municipal n° [À COMPLETER] en date du 26 juin 2025, dont une copie est demeurée ci-après annexée.

Mis en ligne le 02/07/2025

La SAS YESYES PADEL, société par actions simplifiée, inscrite au RCS de Marseille sous le numéro 984 022 673, est ici représentée par la société HMLP INVEST, elle-même représenté par Kevin Fournier, son gérant en exercice, nommé à cette fonction aux termes de l'article 29 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article 19 desdits statuts.

EXPOSÉ

La commune de Lillebonne est propriétaire d'un complexe sportif situé rue de la Libération, comportant plusieurs stades. Attenante à ces installations, la parcelle cadastrée section BM n°0010, d'une superficie de 17 773 m², comporte des espaces libres, non affectés à un service public ni à l'usage direct du public.

L'EMPHYTEOTE a spontanément proposé au BAILLEUR de créer au sein de ce complexe trois terrains de padel extérieurs semi-couverts, en assurant la maîtrise d'ouvrage des travaux ainsi que leur financement.

L'implantation et la gestion de terrains de padel proposée par l'EMPHYTEOTE s'inscrit dans un projet de partenariat entre la sphère publique et la sphère privée visant à encourager la pratique sportive quotidienne en construisant des équipements sportifs de qualité accessibles à la population.

La création de nouvelles installations de padel contribuera à l'attractivité du site et des activités de tennis et de paddle accessibles à tous et, par conséquent, au développement de ces disciplines sportives.

Le site ainsi exploité participera, en outre, à l'attractivité du territoire, à proximité d'autres équipements sportifs emblématiques de la commune.

C'est dans cette optique que la commune de Lillebonne et la SAS YESYES PADEL, dont l'activité principale est la gestion d'installations sportives, et plus spécifiquement l'exploitation de terrains de padel intérieurs se sont rapprochées.

La signature d'un bail emphytéotique administratif a été envisagée afin de formaliser les engagements réciproques.

Mis en ligne le 02/07/2025

Ce bail permettra à la SAS YESYES PADEL de disposer du terrain communal pour une durée de 30 (trente) ans en contrepartie de quoi elle s'engage à construire, gérer et entretenir les terrains de padel, ainsi qu'à assurer leur accessibilité au public.

La commune de LILLEBONNE, en tant que propriétaire du terrain, s'engage à faciliter les démarches administratives et à apporter son soutien institutionnel au projet, afin d'assurer sa réalisation dans les meilleures conditions.

Par ce projet, la commune de LILLEBONNE entend renforcer son offre sportive et créer un espace de convivialité et de dynamisme local, tout en s'inscrivant dans une démarche de valorisation et d'optimisation de son patrimoine foncier.

Ce projet représente une opportunité unique de développer des infrastructures sportives modernes et accessibles, contribuant ainsi à la qualité de vie des habitants de LILLEBONNE.

Les études préliminaires menées par le service urbanisme de la commune ont identifié le terrain communal susvisé comme particulièrement adapté à l'accueil de cette nouvelle infrastructure sportive.

Ainsi, il a été décidé que la commune de LILLEBONNE mettra à disposition de SAS YESYES PADEL le terrain destiné à recevoir les nouveaux terrains de padel sous la forme d'un bail emphytéotique administratif (BEA).

Ce faisant, SAS YESYES PADEL pourra y réaliser son projet d'installation et de gestion de terrains de padel, relevant de la maîtrise d'ouvrage privée de cette dernière, lequel prenant en compte la rareté du foncier et la nécessité de favoriser la construction d'équipements sportifs et d'intérêt général.

La justification du recours au BEA est motivée par le caractère privé des équipements sportifs et le soutien de l'intérêt public local à travers les missions poursuivies par SAS YESYES PADEL.

Mis en ligne le 02/07/2025

Par suite de ce qui précède, la commune de LILLEBONNE a entendu mettre à disposition au profit du PRENEUR, par bail emphytéotique administratif, en application des dispositions de l'article L. 1311-2 du Code général des Collectivités Territoriales, et, plus particulièrement, de l'article L. 2341-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, un terrain d'une superficie 1 000 m², avec une emprise au sol des installations sportives de [À COMPLÉTER] m² et une surface non bâtie de [À COMPLÉTER] m².

Ce BEA, d'une durée de 30 ans, permettra à la SAS YESYES PADEL de rester propriétaire des installations sportives pendant toute la durée du bail, en contrepartie d'une redevance d'occupation ci-après détaillée.

Par délibération du Conseil municipal de XXXXXX en date du 26 juin 2025, la commune de LILLEBONNE a donné son accord aux présentes, afin de mettre les terrains ci-dessus et ci-après désignés à disposition du PRENEUR, moyennant les versements des loyers sus énoncés, aux échéances dont s'agit, en vue de la création, par le PRENEUR, du projet ci-après plus amplement détaillé.

Les accords des parties ont fait l'objet d'une promesse de bail emphytéotique administratif suivant acte reçu par le notaire soussigné le [À COMPLÉTER].

CECI EXPOSÉ, il est passé au bail emphytéotique administratif objet des présentes.

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Le BAILLEUR donne en bail emphytéotique au PRENEUR, qui accepte, les biens ci-après désignés, dont il entre en jouissance à compter de ce jour sur l'intégralité de l'assiette du bail.

Le présent bail sera régi par les dispositions de l'article L. 1311-2 du Code général des Collectivités Territoriales et plus particulièrement les dispositions de l'article L. 2341-1 du Code général de la propriété des personnes publiques. Le présent bail sera également régi par les dispositions de l'article L. 451-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Mis en ligne le 02/07/2025

Le Bail a pour objet de conférer au PRENEUR un droit réel lui permettant de réaliser son projet, tel que précisé aux présentes.

DÉSIGNATION

Sur la commune de LILLEBONNE, département de la seine maritime :

Un terrain d'une superficie d'environ 1 000 m², avec une emprise au sol des installations sportives d'environ [À COMPLÉTER] m² et une surface non bâtie de [À COMPLÉTER] m², figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	HA	A	CA
384	BM	Lot 1 *(*)*			10	00

(*) à compléter après modification parcellaire du cadastre.

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans garantie de contenance, toute différence excédant un vingtième devant faire la perte ou le profit de L'EMPHYTEOTE.

Un extrait du plan cadastral demeure annexé aux présentes après mention.

Ce dernier déclare avoir, dès avant les présentes, vu et visité le site.

La mise à disposition de ce terrain sous la forme d'un bail emphytéotique administratif permet à la SAS YESYES PADEL de réaliser son projet d'installation et de gestion de terrains de padel, contribuant ainsi à l'essor des équipements sportifs au bénéfice de la population locale.

Mis en ligne le 02/07/2025

ACCÈS

L'accès au bien s'effectue depuis la voie publique au niveau de la VOIE PUBLIQUE.

RÉALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent bail emphytéotique administratif est conclu sous la (ou les) condition(s) suspensive(s) cumulative(s) suivante(s) littéralement retranscrite(s).

1°) Obtention d'un permis de construire :

Que le PRENEUR obtienne permis de construire définitif autorisant la réalisation du projet ci-dessus analysé.

En conséquence, les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire définitif autorisant l'opération projetée par le PRENEUR aux conditions ci-après.

Le PRENEUR s'oblige à déposer la demande de permis de construire au plus tard le *[À COMPLÉTER]*.

Il devra en justifier au notaire soussigné par la production d'une copie du récépissé de dépôt de la demande délivré par la commune de LILLEBONNE.

Au cas où il ne respecterait pas son engagement, et ce, huit (8) jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception qui lui aura été adressée par le BAILLEUR, ce dernier reprendra sa pleine et entière liberté sans indemnité quelconque.

Si, dans le mois suivant le dépôt du dossier de demande de permis, les services instructeurs demandent un complément de dossier, en application des dispositions du Code de l'urbanisme, le PRENEUR s'oblige :

- à en informer le BAILLEUR dans un délai de huit (8) jours à compter de cette notification ;

Mis en ligne le 02/07/2025

- *et à adresser les pièces manquantes avant l'expiration du délai légal de trois (3) mois selon l'article R.423-39 du Code de l'Urbanisme.*

Cette formalité devra être justifiée au notaire soussigné par la délivrance d'un courrier du PRENEUR attestant que le dossier est complet et que le délai d'instruction commence à courir.

La demande de permis de construire devra être conforme aux dispositions réglementaires applicables au BIEN dans le cadre du document d'urbanisme applicable.

En cas de demande dérogatoire à la réglementation, le PRENEUR devra en informer le BAILLEUR et solliciter son accord à défaut de quoi, le BAILLEUR pourrait faire valoir que c'est par la faute du PRENEUR que la condition suspensive ne s'est pas réalisée.

Le permis de construire devra être obtenu par le PRENEUR au plus tard dans un délai de huit (8) mois à compter des présentes, sauf demande de pièces complémentaires et/ou instruction du dossier prorogée au regard de la situation du terrain.

Une fois le permis de construire obtenu, explicitement ou tacitement, le PRENEUR sera tenu :

- *de faire procéder à l'affichage de l'arrêté municipal sur le terrain dans les quinze (15) jours au plus tard de sa réception ;*

- *de faire constater à ses frais par exploit de commissaire de justice, sur le terrain, cet affichage à deux reprises au moins : dans les huit (8) jours suivant l'affichage sur le terrain et dans les huit (8) jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers ;*

- *d'informer le BAILLEUR de cet affichage en lui produisant une copie des constats de commissaire de justice.*

À défaut, le permis sera réputé entre les parties être devenu définitif à l'expiration d'un délai de trois (3) mois à compter de son obtention, couvrant le délai de recours des tiers et de retrait administratif.

Mis en ligne le 02/07/2025

La condition d'obtention de ce permis de construire sera réputée réalisée dès que cette autorisation sera devenue définitive (c'est-à-dire dès que cette autorisation ne sera plus susceptible de faire l'objet du recours d'un tiers, d'un déféré préfectoral ou d'un retrait de l'administration).

Il est expressément convenu que la première des parties aux présentes qui recevra des services administratifs soit une demande de pièces complémentaires soit une notification de la décision d'octroi ou de refus du permis devra en avertir l'autre par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de huit (8) jours.

Le permis obtenu ne devra être soumis à aucun recours, ni gracieux, ni juridictionnel pendant les délais dont disposeront les tiers ou le préfet pour ce faire, et ne faire l'objet d'aucune décision de retrait de la part de l'autorité administrative.

Si ce permis faisait l'objet d'un recours gracieux ou contentieux dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la date ci-dessus serait automatiquement prorogée d'un délai maximum de douze (12) mois à ***compter de la connaissance du recours ou du retrait****, pour permettre au PRENEUR d'apprécier l'importance dudit recours et de renoncer éventuellement à la condition suspensive portant sur le caractère définitif de cette autorisation d'urbanisme.*

En tout état de cause, la prorogation susvisée ne pourra avoir pour conséquence de proroger le délai de réalisation de ladite condition suspensive au-delà du [À COMPLÉTER].

En cas de recours ou de retrait, le PRENEUR devra donc faire connaître au BAILLEUR, au plus tard le [À COMPLÉTER], son intention de se prévaloir de la défaillance de la présente condition suspensive ou de renoncer à son bénéfice.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR sera tenu d'informer le BAILLEUR de l'existence de tout recours ou retrait dans un délai de huit (8) jours à compter de la notification qui lui serait faite de cette procédure.

Si ce permis de construire venait à être invalidé, la présente serait caduque de plein droit sans indemnité de part ni d'autre.

Mis en ligne le 02/07/2025

Le BAILLEUR et le PRENEUR déclarent que l'ensemble de ces conditions suspensives ont été depuis réalisées.

- Le PRENEUR déclare :

  - qu'il a sollicité et obtenu, le [À COMPLÉTER], un permis de construire dans la perspective des présentes.

- Le BAILLEUR déclare :

  - que le permis de construire n° [À COMPLÉTER] délivré au PRENEUR pour la réalisation de son projet tel que défini aux présentes a acquis un caractère définitif.

DESTINATION EXCLUSIVE DES BIENS LOUÉS

Le présent bail est consenti en vue de l'accomplissement par le PRENEUR, de la réalisation de la mise en valeur du bien immobilier ci-dessus désigné, consistant aux travaux suivants :

- Construction, exploitation et entretien de trois terrains de padel extérieurs semi-couverts. Il est précisé que la construction devra inclure la réalisation d'un raccordement au réseau public d'électricité ou la mise en place d'un sous-compteur propre à la construction, dont les frais seront à la charge du PRENEUR ;

- Construction, dans un délai maximal de [à compléter] ans, avec l'accord des deux parties, et après avenant aux présentes, de trois pistes de padel semi-couvertes.

Le BIEN objet des présentes répond à une initiative privée et permet la réalisation d'une opération d'intérêt général, à savoir poursuivre la politique de la commune en matière de développement d'équipements sportifs afin de faire face à une demande croissante, en la dotant d'un complexe sportif de padel et, ainsi, proposer à la population des équipements de qualité dans un maximum de disciplines et permettant une pratique diversifiée allant du loisir au haut niveau.

Mis en ligne le 02/07/2025

Les installations objets des présentes auront également pour but de contribuer à l'attractivité du territoire. Une inauguration sera organisée par le PRENEUR en présence des représentants de la commune dans un délai de deux (2) mois après la mise en service des installations.

Le preneur s'engage à maintenir une activité de padel, affilié à la Fédération Française de Tennis.

Le preneur s'engage à maintenir le site en activité durant toute la durée du bail.

Le cas échéant, il devra informer préalablement le bailleur de toute interruption de fonctionnement excédant trois (3) mois.

Hormis les cas de rénovation des équipements sportifs, les constructions nouvelles ou les travaux rendus nécessaires par toute loi, tout règlement ou norme, le PRENEUR ne devra procéder à aucune opération sur les équipements existants empêchant ou rendant plus difficile l'affectation prévue aux présentes.

En cas de non-respect par le Preneur de la destination prévue aux présentes, celui-ci s'expose à une résiliation pour faute, telle que prévue par l'article « EXPIRATION ANTICIPÉE DU BAIL » aux présentes.

CONDITIONS GÉNÉRALES

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir.

ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION

Le PRENEUR s'engage à procéder aux travaux objet du présent bail, dans le cadre de l'opération projetée, en vue de créer :

Mis en ligne le 02/07/2025

- trois terrains de padel extérieurs semi-couverts. Il est précisé que la construction devra inclure la réalisation d'un raccordement au réseau public d'électricité ou la mise en place d'un sous-compteur propre à la construction, dont les frais seront à la charge du PRENEUR ;

- et, dans un délai maximal de [à compléter] ans, avec l'accord des deux parties, et après avenant aux présentes, créer deux pistes de padel semi-couvertes supplémentaires.

Ce programme de travaux sera mis en œuvre pour installer et gérer des terrains de padel sur la commune de LILLEBONNE, dans l'intérêt général.

À titre informatif, le détail du programme des travaux projetés est annexé au présent bail.

Le BAILLEUR autorise expressément le PRENEUR à déposer toute demande d'autorisation de construire en vue de la réalisation des constructions à édifier visées ci-dessus.

Le PRENEUR est seul responsable de la réalisation des travaux ci-dessus visés.

Le PRENEUR prendra à sa charge tous les travaux, et l'ensemble des dépenses qui en découlent, nécessaires à la réalisation de ce projet.

Le PRENEUR s'engage à mener à bien ces travaux jusqu'à leur parfait achèvement, incluant tous les éléments d'infrastructure ou d'équipement nécessaires à la desserte, et, d'une manière générale, à l'usage et l'utilisation de l'ensemble immobilier projeté.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires aux normes en vigueur, et aux obligations résultant du permis de construire.

Le PRENEUR restera garant à l'égard du BAILLEUR de l'absence de toute pollution. Le PRENEUR devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature que ce soit aux propriétés voisines, pendant toute la durée de sa jouissance et plus particulièrement à l'occasion de ses travaux.

Mis en ligne le 02/07/2025

Pendant la conduite des travaux, le PRENEUR mettra en œuvre toutes les mesures nécessaires à la sécurité des personnes travaillant sur le chantier, conformément à la règlementation en vigueur.

Le PRENEUR devra également assurer la sécurité du chantier et de ses abords pendant toute la durée des travaux et prendre toutes mesures appropriées pour interdire l'accès au site aux personnes non autorisées ou non invitées à y pénétrer. Se situant dans une enceinte sportive, la zone de chantier devra être impérativement clôturée et non accessible aux tiers.

Le PRENEUR demeurera en tout état de cause seul responsable vis-à-vis du BAILLEUR des contrats conclus avec des tiers pour assurer l'exécution de ses obligations au titre du bail et de la parfaite exécution de ses obligations au titre du bail.

Toutes fautes ou tous dommages causés par des tiers relèveront de la seule responsabilité du PRENEUR.

Toute dégradation des ouvrages publics existants, notamment des voies d'accès, devra être réparée à l'identique. A l'initiative du PRENEUR, un constat des existants avant travaux pourra être réalisé par un commissaire de Justice, sans que cela ne revête un caractère obligatoire.

Le PRENEUR s'engage à laisser les lieux propres en fin de travaux.

Il est précisé que le BAILLEUR n'assumera aucune responsabilité au titre de la conception et de la réalisation des travaux qui incombent entièrement et uniquement au PRENEUR.

CONSTRUCTION ET AMÉNAGEMENTS

Pour l'exécution de l'ensemble de ces travaux, le PRENEUR aura seul la qualité de Maître d'Ouvrage et pourra exercer sans aucune restriction l'ensemble des prérogatives que lui confère cette qualité, le tout sans que le BAILLEUR puisse s'immiscer dans la préparation, le déroulement et la surveillance des travaux nécessaires à l'exécution de ses obligations contractuelles par le PRENEUR.

Mis en ligne le 02/07/2025

Plus particulièrement, le BAILLEUR n'interviendra pas dans le choix des entreprises, ni dans la surveillance de l'exécution des marchés de travaux que ces dernières auront passés avec le PRENEUR.

Le délai de mise en service des pistes de padel est de 1 (un) an après la signature du présent bail emphytéotique administratif.

CONSTATATION DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Le PRENEUR fera son affaire du bon déroulement du chantier en se conformant notamment aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Il fera son affaire personnelle des risques de voisinage.

Le PRENEUR s'oblige à réaliser les travaux projetés, conformément aux règles de l'art et en respectant le permis de construire et ses modificatifs éventuels et dans le délai d'1 (un) an après la signature du présent bail emphytéotique administratif.

Un état des lieux devra être dressé à chaque opération de construction ou d'amélioration et au plus tard tous les cinq ans à compter des présentes, aux frais du PRENEUR, sur demande de la partie la plus diligente. S'il l'une des parties fait défaut pour l'établissement contradictoire de l'état des lieux, l'autre partie pourra établir unilatéralement l'état des lieux qu'elle lui notifiera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera d'un délai de deux (2) mois à compter de la première présentation de l'avis, pour faire ses observations sur l'état des lieux ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux (2) mois, son silence vaudra accord et l'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

EXPLOITATION

Le PRENEUR devra déterminer les modalités d'exploitation de l'installation dont :

- les modalités de fonctionnement de l'installation, notamment les jours et heures d'ouverture au public,
- les conditions d'accès des utilisateurs et de location de matériel,
- les tarifs d'utilisation appliqués.

Mis en ligne le 02/07/2025

Les modalités d'exploitation sont annexées aux présentes.

Le PRENEUR devra assumer les frais de nettoyage courant et le nettoyage des vitres et du revêtement, alors que la tonte et l'entretien extérieur du terrain non exploité sur la parcelle restera à la charge du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra assurer le paiement des frais d'électricité.

Pendant toute la durée d'exploitation, le titulaire reste propriétaire des installations.

Une convention de mise à disposition des installations, figurant en annexe des présentes, sera signée avec l'association USL Tennis Club, afin de lui permettre d'utiliser les installations de padel.

ENTRETIEN - RÉPARATION

Le PRENEUR devra, pendant tout le cours du bail, conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, ainsi que les biens meubles mis à disposition (raquettes, système de caméras, filets, etc.) et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et par l'usage ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de ses aménagements au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant cette même durée, aucune remise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit.

Le BAILLEUR aura le droit de faire visiter la propriété et les constructions par le représentant de la commune, son architecte ou son mandataire de son choix une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement.

Tous les travaux d'entretien des bâtiments devront tenir compte des dispositions légales et règlementaires en vigueur tant en ce qui concerne les conditions de travail du personnel qu'en ce qui concerne l'hygiène et la sécurité du public, et l'accessibilité au public.

Mis en ligne le 02/07/2025

En outre, le PRENEUR s'engage à intervenir dans les délais suivants, à compter de la réception d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

- Pour les réparations n'affectant pas la continuité d'exploitation du site : dans un délai maximal de quatre (4) mois ;

- Pour les réparations compromettantes, directement ou indirectement, la continuité d'exploitation du site : dans un délai maximal d'un (1) mois.

Le PRENEUR répondra, de l'incendie ou de tout autre sinistre ayant pour conséquence la destruction partielle ou totale des constructions édifiées ; en cas de sinistre, le PRENEUR sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites ; en contrepartie de quoi, il sera le bénéficiaire de la totalité des indemnités d'assurance.

IMPÔTS ET CHARGES DIVERS

Le PRENEUR assumera seul toutes les charges et contributions du bien objet du présent bail ainsi que tous les impôts et notamment les impôts fonciers.

Le PRENEUR s'acquittera de la totalité des consommations (électricité, gaz, eau, fuel, ...) et abonnements directement auprès des prestataires concernés.

Les taxes, charges et impôts seront proratisées, sur la durée réelle de la mise à disposition.

Le cas échéant, il devra rembourser au BAILLEUR les impôts et charges locatives lui incombant qui aurait été acquitté en ses lieux et places par ce dernier.

Mis en ligne le 02/07/2025

ASSURANCES

Le PRENEUR devra faire assurer et tenir constamment assurés, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable contre les risques d'incendie, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques tant des biens loués que des constructions, le matériel et les marchandises.

Les polices d'assurances décrites ci-avant ne limitent en rien les responsabilités du PRENEUR qui garde seul la responsabilité du choix de ses propres assurances, de son courtier et de son assureur pour le placement et la gestion de ces assurances.

Le PRENEUR acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents et supportera seul les éventuelles augmentations de tarif constatées à l'occasion du renouvellement par tacite reconduction annuelle de ses polices d'assurances.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

CESSION

Autorisation préalable

Le PRENEUR ne pourra apporter tout ou partie des droits et obligations du présent Bail à un tiers sans le consentement écrit et préalable du BAILLEUR, qu'il devra solliciter par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le BAILLEUR peut notamment s'y opposer s'il estime que cet apport est susceptible d'affecter les capacités techniques et financières du PRENEUR ou la poursuite normale de l'exécution du Bail, ou qu'il contrevient aux engagements souscrits par le PRENEUR tels qu'ils sont définis au présent bail et à ses annexes.

Mis en ligne le 02/07/2025

Le BAILLEUR donne son consentement ou fait connaître son opposition par écrit, dans les huit (08) semaines suivant la date à laquelle il a été informé du projet d'apport du PRENEUR.

Au-delà de cette période, son silence vaut accord.

La cession du bail entraîne la cession de tous les documents contractuellement liés audit bail, y compris ses annexes.

Le cessionnaire sera entièrement subrogé au PRENEUR dans les droits et obligations résultant du bail et de ses annexes.

Étant ici observé que la présente clause devra impérativement être reprise littéralement dans tout acte d'apport partiel ou total des droits et obligations résultant des présentes.

À défaut de l'autorisation préalable du BAILLEUR au titre de l'article précédent, toute opération d'apport sera nulle et vaudra résiliation du bail, conformément et dans les conditions visées ci-après.

MODIFICATION AFFECTANT LE PRENEUR

Le PRENEUR est détenu par la société YesYes Padel

Caractère intuitu personae

Le présent bail est conclu intuitu personae, eu égard aux conditions de majorité visées ci-dessous.

Modification

Le PRENEUR sera tenu d'obtenir l'agrément préalable du BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai d'un (1) mois préalablement à la réalisation de tout changement apporté à sa forme juridique, ainsi qu'en cas de cession de parts sociales.

Mis en ligne le 02/07/2025

Modalités d'agrément par le BAILLEUR

Sauf stipulation particulière, tout agrément ou acceptation au titre du présent Bail doit être demandé par lettre recommandée avec accusé de réception par le PRENEUR au BAILLEUR.

EXCLUSION DES RESPONSABILITÉS DU BAILLEUR

Exclusion de responsabilité du bailleur

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable ;

- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc.

- en cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR ;

- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés.

Mis en ligne le 02/07/2025

EXPIRATION ANTICIPÉE DU BAIL

Résiliation de plein droit par le BAILLEUR

Le Bail pourra être résilié de plein droit par le BAILLEUR :

- en cas de dissolution du PRENEUR ou s'il se trouve en état de liquidation judiciaire ;

- en cas de malversation ou délit du PRENEUR, ayant fait l'objet d'une décision judiciaire définitive non susceptible de recours.

Dans tous les cas visés ci-dessus, la résiliation sera prononcée sans avertissement préalable et sera notifiée au PRENEUR par exploit d'huissier.

En cas de résiliation de plein droit pour l'un des motifs susvisés, le PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité de quelque nature au BAILLEUR et la part du Loyer versé d'avance en rapport de l'année de résiliation restera définitivement acquise au BAILLEUR.

Résiliation pour force majeure

Au cas où un événement présentant les caractéristiques de la force majeure rend impossible l'exécution du Bail pendant une période d'au moins douze (12) mois, la résiliation du bail peut être prononcée par le BAILLEUR d'autorité, ou par le juge administratif à la demande du PRENEUR.

Dans l'hypothèse visée à l'alinéa précédent, l'indemnité de résiliation sera déterminée par un expert désigné d'un commun accord entre les parties.

À défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'expert, l'expert chargé de calculer le montant de l'indemnité de résiliation sera désigné par le président du tribunal administratif de ROUEN à la requête de la partie la plus diligente.

Résiliation par le BAILLEUR pour faute du preneur en cas d'inexécution des clauses du bail

Mis en ligne le 02/07/2025

Le BAILLEUR pourra également résilier le Bail dans le cas où le PRENEUR n'en respecterait pas les clauses, et notamment :

- s'il a plus de TROIS (3) MOIS de retard dans le versement du loyer ;

- s'il procède à la cession du bail à un tiers sans l'autorisation expresse et préalable du BAILLEUR ;

- s'il modifie sans l'accord du BAILLEUR l'affectation de l'Immeuble telle que définie ci-dessus ;

- s'il manque à son obligation d'entretien de l'immeuble entrainant une inutilisation totale ou partielle de l'un ou des deux pistes de padel pendant plus de QUATRE (4) mois.

En toute hypothèse, le présent Bail pourra être résilié pour défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, ceci trois mois après une simple mise en demeure écrite d'exécuter demeurée infructueuse.

Dans tous les cas visés ci-dessus, la résiliation pourra être prononcée unilatéralement par le BAILLEUR :

- en cas d'absence d'accords des Parties dans les TROIS (3) MOIS à compter de l'organisation à l'initiative du BAILLEUR d'une rencontre entre elles pour comprendre les raisons qui sont à l'origine du manquement ;

- en cas de non-présentation du PRENEUR à la rencontre visée ci-dessus, dans les TROIS (3) mois à compter de l'envoi par le BAILLEUR du courrier recommandé avec accusé de réception l'invitant à ladite rencontre.

Les parties se rapprocheront alors pour déterminer ensemble le montant de « l'éventuelle indemnité de rupture » à verser par le BAILLEUR au PRENEUR.

Cette indemnité ne constitue pas un droit dont le PRENEUR pourrait se prévaloir.

Mis en ligne le 02/07/2025

Cette éventuelle indemnité sera déterminée par un expert désigné d'un commun accord entre les parties.

À défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'expert, l'expert chargé de déterminer l'indemnité éventuelle sera désigné par le président du tribunal administratif de PAU à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert désigné déterminera cette indemnité en prenant en compte les critères suivants :

- d'une part les dépenses d'investissement effectuées par le PRENEUR sur présentation de justificatifs ou valeur nette comptable de l'ouvrage (en fonction de la date de la résiliation du bail) ;

- d'autre part le préjudice subi par la Ville au vu de la gravité de la faute du PRENEUR.

Par ailleurs, en cas de résiliation anticipée pour faute, le PRENEUR devra transférer gratuitement à la Commune de LILLEBONNE les études réalisées pour la conception et la réalisation de son programme de construction. Il s'assure à cette fin d'avoir acquis auprès des maitres d'œuvre les droits de propriété intellectuelle nécessaires.

Résiliation par le BAILLEUR pour motif d'intérêt général

Pour des motifs tirés de l'intérêt général, le BAILLEUR pourra résilier le Bail.

Dans ce cas, la résiliation sera prononcée SIX (6) MOIS après notification du BAILLEUR par voie de courrier recommandé avec accusé de réception ou délivrance par voie de commissaire de justice.

Le PRENEUR aura droit à une indemnité de résiliation destinée à compenser le préjudice matériel, direct et certain subi.

Cette indemnité sera déterminée par un expert désigné d'un commun accord entre les parties.

Cette indemnité sera versée dans le délai de SIX (6) mois à compter de la date de prise d'effet de la résiliation.

Mis en ligne le 02/07/2025

À défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'expert, l'expert chargé de calculer le montant de l'indemnité de résiliation sera désigné par le président du tribunal administratif de Rouen à la requête de la partie la plus diligente.

RENCONTRE DES PARTIES

Les parties conviennent expressément que le BAILLEUR et le PRENEUR devront se rencontrer tous les CINQ (5) ans, à la date anniversaire du présent bail, pour permettre au BAILLEUR d'échanger avec le PRENEUR sur l'état du bien, son entretien général puis, lors de la dernière rencontre quinquennale, les parties échangeront sur le devenir du bail, quant à sa résiliation ou son renouvellement et, dans cette dernière hypothèse, quant aux conditions juridiques et financières de ce renouvellement.

Les chiffres clés de l'exploitation (nombres d'heures d'utilisation des installations, nombres d'utilisateurs) seront communiqués annuellement à la commune de LILLEBONNE, en sus du bilan comptable de l'année N-1.

RECOURS CONTRE L'ACTE AUTHENTIQUE DU BEA

En cas de recours contentieux à l'encontre du présent acte, le BAILLEUR informera sans délai le PRENEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de l'existence dudit recours.

Les Parties se rencontreront à la demande de la Partie la plus diligente, dans les QUINZE (15) JOURS à compter du jour de la réception par le PRENEUR du courrier recommandé avec avis de réception pour évaluer les conséquences de la situation.

À l'issue de cette rencontre, les parties pourront décider d'un commun accord, accompagnées d'un conseil juridique approprié, soit :

- de poursuivre l'exécution du Bail : dans ce cas, dès lors que le recours prospérerait et aurait pour conséquence d'entraîner l'annulation définitive du présent Acte, chacune des Parties renonce envers l'autre à lui demander une quelconque indemnité ;

Mis en ligne le 02/07/2025

- de résilier le Bail : dans ce cas, le Bail sera résilié sans indemnité de part ni d'autre.

PROPRIÉTÉ DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, travaux et aménagements réalisés par le PRENEUR resteront sa propriété pendant toute la durée du présent bail emphytéotique.

Le PRENEUR laissera et abandonnera au BAILLEUR ou à ses représentants toutes les constructions ayant une emprise au sol qui existeront lors de la cessation du présent bail.

SORT DES BIENS EN FIN DE BAIL

Option du BAILLEUR

À l'issue du bail, pour quelque cause que ce soit, le BAILLEUR se réserve le droit d'exiger la démolition des ouvrages réalisés par le PRENEUR, aux frais exclusifs de ce dernier.

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR déciderait d'exercer cette faculté de demander la démolition des ouvrages réalisés par le PRENEUR, les parties conviennent que le présent bail sera en conséquence prorogé afin de permettre au PRENEUR de procéder à la démolition des ouvrages existants :

- D'une durée de DOUZE (12) MOIS dans l'hypothèse d'une fin anticipée du contrat, et ce pour quelque cause que ce soit,
- D'une durée de SIX (6) MOIS dans l'hypothèse d'une fin du contrat à son terme ; terme éventuellement prorogé ou renouvelé.

Aucun Loyer ne sera dû par le PRENEUR pendant cette période de prorogation.

Mis en ligne le 02/07/2025

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR décide de ne pas exercer cette faculté, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier existant sur la dépendance domaniale occupée redeviennent de plein droit et gratuitement la propriété du BAILLEUR, francs et quittes de tout privilège.

Le PRENEUR est alors tenu de remettre au BAILLEUR les biens en bon état d'entretien et de fonctionnement compte tenu de l'utilisation des Biens faite par le PRENEUR et dans le respect de la réglementation applicable à cette activité, y compris la partie des biens résultant des travaux qu'il aura réalisés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur construction, exploitation et leur maintenance.

Le BAILLEUR devra signifier au PRENEUR son choix quant à l'exercice ou non de sa faculté de demander la démolition des ouvrages existants, par lettre recommandée avec accusé de réception, DOUZE (12) MOIS avant le terme du présent Bail tel qu'il est stipulé ci-dessus.

Le PRENEUR sera tenu d'évacuer les lieux au plus tard à la date d'expiration du bail ou du prononcé de la résiliation, nonobstant toute contestation qui serait élevée au sujet des faits visés dans ledit prononcé.

A la fin des travaux de construction visés aux présentes, le PRENEUR fera établir un devis relatif à la démolition des ouvrages édifiés. Ce devis sera actualisé lors de la réalisation de toute nouvelle construction et, à défaut, tous les cinq (CINQ) ans. Le PRENEUR s'engage à conserver, en numéraire, les fonds correspondants afin que ceux-ci soient disponibles à tout moment.

Le BAILLEUR pourra solliciter, à tout moment, tout justificatif en ce sens de la part du PRENEUR, qui sera tenu de le lui remettre, dans un délai maximal d'un (1) mois à compter de la réception de la demande par tout moyen permettant de conférer une date certaine.

Obligation de remise en état du PRENEUR

À l'expiration du bail, pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR est tenu de remettre les biens au BAILLEUR en parfait état d'entretien et de fonctionnement y compris ceux résultant des travaux qu'il aura réalisés.

Mis en ligne le 02/07/2025

DEUX (2) ANNEES avant la date d'expiration normale du bail, et le plus tôt possible en cas de fin anticipée, les parties examineront les lieux, dans le cadre d'un état des lieux contradictoire, le cas échéant, avec le concours d'un expert désigné d'un commun accord et rétribué pour moitié par chacune des parties.

S'il apparaît que des travaux sont nécessaires pour que les biens soient rendus en bon état d'entretien et de fonctionnement en fin de bail, les parties arrêteront les travaux à réaliser et estimeront leur coût, le cas échéant, avec le concours de l'expert désigné conjointement.

Ces travaux constitueront le « Plan de remise en état ».

Le PRENEUR devra exécuter, à ses frais exclusifs, le plan de remise en état avant l'expiration du bail ou, en cas de fin anticipée, dans un délai convenu entre les parties.

À défaut, le BAILLEUR pourra procéder, aux frais exclusifs du PRENEUR, aux travaux prévus dans le plan de remise en état non réalisés par le PRENEUR à cette date.

En cas de nécessité de remise en état aux frais du PRENEUR en application du plan de remise en état, au-delà de la date d'expiration du bail, le montant du coût des travaux pris en charge par le BAILLEUR et refacturé au PRENEUR sera majoré de cinq pour cent (5%) à titre de pénalités à caractère libératoire.

MISE EN GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

La présente convention étant constitutive de droits réels, le PRENEUR pourra, pour une durée n'excédant pas la durée du présent bail :

- recourir au contrat de crédit-bail, qui suppose transfert de propriété de la chose, sans dépossession, pour le financement des investissements de caractère immobilier qu'il réalisera, conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, le contrat comportera des clauses permettant de préserver les exigences de l'opération d'intérêt général ;

Mis en ligne le 02/07/2025

- consentir des hypothèques sur son droit d'emphytéose ou ses ouvrages pour la garantie des emprunts qu'il aura contracté en vue de financer la construction, la reconstruction, la transformation, l'amélioration et l'aménagement des biens objets du présent bail.

Conformément aux dispositions de l'article L 1311-3 du Code général des collectivités territoriales, les droits résultant du présent bail ou ses ouvrages ne peuvent être hypothéqués qu'avec le consentement express et écrit du BAILLEUR sous peine de nullité des hypothèques, consenties au mépris de cette clause.

Etant précisé que les droits résultant du bail ne peuvent faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre, prévues à l'article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, s'y oppose.

Ainsi, une demande d'autorisation devra être adressée au BAILLEUR un (1) mois au moins avant la régularisation de la prise de garantie.
Ce dernier disposera d'un délai de quinze (15) jours, suivant communication de la demande d'autorisation, pour notifier de manière expresse son accord à prise de garantie.

Le silence gardé par le BAILLEUR durant cette période de quinze jours, vaudra décision implicite de refus.

Toute convention passée entre le PRENEUR et un de ses créanciers comportant la prise d'une sûreté immobilière sur les biens objets des présentes (terrain, dépendance, immeuble édifié ou à édifier) devra comporter :

- la mention du présent bail emphytéotique administratif et de sa durée ;

- la mention que la sûreté immobilière consentie ne peut excéder la durée du présent bail emphytéotique administratif ;

- la mention que la mainlevée de ladite sûreté interviendra sur simple demande du BAILLEUR, et sans qu'il en résulte de frais pour lui.

Mis en ligne le 02/07/2025

Dans le cas où la convention ne comporterait pas l'une des mentions ci-dessus, le BAILLEUR pourra notifier au PRENEUR et au tiers son opposition à la convention. Dans cette hypothèse, le PRENEUR devant prendre à sa charge l'indemnisation éventuelle.

SERVITUDES

[À COMPLÉTER]

DURÉE

Le présent bail emphytéotique est conclu pour une durée de Trente ans (30 ans) à compter de ce jour pour se terminer le [À COMPLÉTER].

Il ne confère aucun droit à renouvellement et ne pourra pas se prolonger par tacite reconduction.

Les parties conviendront de se rencontrer un an avant le terme dudit bail afin de faire connaître leurs intentions respectives d'évoquer les conditions d'un nouveau bail.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de type binôme, calculée à partir du chiffre d'affaires réalisé, et comprenant ainsi :

- une partie fixe, appelée chaque année à la date d'anniversaire du présent bail ;

- une partie variable selon les conditions précisées *infra*.

Mis en ligne le 02/07/2025

REDEVANCE FIXE

En contrepartie de la mise à disposition du bien susvisé, le PRENEUR versera au BAILLEUR une redevance fixe annuelle d'un montant de (mille) 1.000 EUROS, toutes taxes comprises (TTC).

La redevance forfaitaire est due par année civile et due, au prorata temporis, pour chaque mois d'exploitation. Un titre de recette sera émis chaque année à la date d'anniversaire du présent bail.

Ce montant fera l'objet d'une réévaluation annuelle, en fonction de l'indice des loyers commerciaux ou de tout autre indice qui viendrait s'y substituer.

L'indice de base sera le dernier indice publié au jour de la signature des présentes.

REDEVANCE VARIABLE

En complément de la redevance forfaitaire, le PRENEUR versera au BAILLEUR une redevance annuelle variable calculée et égale à :

- 10% de la marge d'exploitation, à compter de la 5ème année d'exploitation pleine et entière.

À ce sujet, le PRENEUR s'engage à transmettre au BAILLEUR au plus tard le 30 juin de l'année N le bilan certifié par expert-comptable de l'année N-1, à compter de laquelle la redevance variable est exigible, soit à compter de la 5ème année d'exploitation pleine et entière.

Le BAILLEUR se réserve un délai de 2 mois à compter de la réception dudit bilan pour émettre un titre de recette au PRENEUR.

Mis en ligne le 02/07/2025

ÉVALUATION DES CONSTRUCTIONS

À toutes fins utiles, les parties déclarent que les travaux d'investissement prévisionnels, réalisés et financés par le PRENEUR sont évalués à environ [À COMPLÉTER] EUROS.

PUBLICITÉ FONCIÈRE - CONSTRUCTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Pour les besoins de la publicité foncière, les parties déclarent que le montant cumulé et prévisionnel des loyers annuels sur la durée initiale du bail, soit 30 ans, est de [À COMPLÉTER] EUROS.

Les présentes seront publiées au Service de la Publicité Foncière de [À COMPLÉTER] dans le mois des présentes.

Il sera perçu une contribution de sécurité immobilière de [À COMPLÉTER] EUROS.

DÉCLARATION FISCALE

Le présent bail concourant à la construction d'immeubles, il sera exonéré en application de l'article 743 du même Code, de la taxe de publicité foncière.

Mis en ligne le 02/07/2025

DÉCLARATION DU BAILLEUR

Sur les immeubles contigus

Qu'il n'est propriétaire d'aucun immeuble contigu à l'immeuble objet du présent bail à l'exception des voies publiques, et qu'il n'a été procédé au cours des dix dernières années à aucun détachement de parcelles, bâties ou non bâties, concernant des immeubles contigus à celui objet des présentes **[À CONFIRMER].**

Sur la situation administrative

Que le BIEN ne fait l'objet d'aucune mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux **[À CONFIRMER].**

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer

- qu'il date qu'il n'existe sur le BIEN aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;

- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le PRENEUR, un droit quelconque sur le BIEN résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement au présent bail ;

- qu'il est à jour du paiement de toutes taxes et impôts relatif au BIEN.

Sur l'absence de contrat d'affichage :

Que le BIEN objet des présentes ne fait l'objet d'aucun contrat d'affichage.

Sur l'absence d'antenne de téléphonie mobile, panneaux photovoltaïques, éoliennes

Qu'aucune antenne de téléphonie mobile, qu'aucun panneau photovoltaïque, ou éolienne, n'est implanté sur le BIEN et qu'aucun contrat n'a été conclu avec un tel opérateur.

Mis en ligne le 02/07/2025

Sur la garantie décennale

- que les constructions édifiées sur le terrain objet des présentes ont été achevées depuis plus de dix ans [À CONFIRMER] ;

- qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précèdent, aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances [À CONFIRMER].

Sur l'absence de procédures

Que le BIEN n'est intéressé par aucune procédure gracieuse ou contentieuse, en demande ou en défense [À CONFIRMER].

Sur l'absence d'organisation collective

Que le BIEN objet des présentes n'est compris dans le périmètre d'aucune organisation collective de quelque nature que ce soit (lotissement, copropriété, ZAC...) de nature à créer des obligations à la charge de son propriétaire [À CONFIRMER].

Sur le *Dossier de Diagnostic Technique*

Le PRENEUR déclare ne pas avoir souhaité réaliser de tels diagnostics, faisant son affaire personnelle de la situation du BIEN à cet égard, sans recours contre le BAILLEUR de ce chef.

Sur l'utilisation du BIEN

Le BAILLEUR déclare :

- que le BIEN n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi 92-646 du 13 juillet 1992) relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement qui rendrait nécessaire, en considération de sa destination à usage d'habitation, une action de dépollution préalable à la construction ;

Mis en ligne le 02/07/2025

- qu'il n'a jamais été déposé, enfoui ni utilisé sur ou dans le BIEN de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, PCB (Polychlorobiphényles) ou PCT (Polychloroterphényles) directement ou dans les appareils ou installations pouvant entraîner des dangers pour l'environnement ou la santé ;

- qu'il n'a jamais été exercé sur le BIEN ou dans les immeubles voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (notamment air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols) notamment celles visées par la loi numéro 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

État des risques et pollutions

Le PRENEUR déclare avoir été informé des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, à savoir :

- I. *Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. A cet effet, un état des risques est établi.*

V : *En cas de non-respect du I, des troisièmes à cinquième alinéas du I bis, du dernier alinéa du II et du IV du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*

LE PRENEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du département ou par le maire, que la commune sur laquelle est situé le BIEN objet des présentes est concerné :

[À COMPLÉTER]

Mis en ligne le 02/07/2025

De même, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, le BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques [À CONFIRMER].

Situation hypothécaire

Le BAILLEUR déclare en outre qu'il n'existe sur le BIEN objet des présentes aucune inscription, transcription, publication ou mention de nature à faire obstacle au caractère incommutable des présentes.

Un état ne révèle aucune inscription [À CONFIRMER].

DÉCLARATION DU PRENEUR

Le représentant du PRENEUR déclare :

- que la société est une société française et dispose d'un siège en France ;

- que la société ne se trouve pas en état de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ;

- que le président ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

DÉCLARATION DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution de leurs engagements et déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;

- qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;

Mis en ligne le 02/07/2025

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter, et ce, qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance ;

- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;

- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

COPIE EXÉCUTOIRE

Une copie exécutoire nominative des présentes sera délivrée au BAILLEUR.

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le présent acte, ainsi que l'acte de dépôt de pièces du document d'arpentage numéroté dont il est fait mention en tête des présentes, seront publiés au Service de la publicité foncière compétent, par les soins du notaire soussigné dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au Service de la publicité foncière 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.

Mis en ligne le 02/07/2025

FRAIS

L'EMPHYTEOTE acquittera tous les frais, droits et taxes afférentes aux présentes, et à leurs suites et conséquences, dont les frais d'acte de dépôt de pièce susvisé, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire du présent acte, ainsi que les frais d'état des lieux.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Conformément à l'ordonnance 45-2590 du 2 novembre 1945, vos données personnelles font l'objet d'un traitement par l'Office pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées notamment aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;

- les Offices notariaux participant à l'acte ;

- les établissements financiers concernés ;

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ;

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;

Mis en ligne le 02/07/2025

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou faisant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, et son rectificatif, vous pouvez accéder aux données vous concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, vous pouvez également obtenir la rectification ou l'effacement des données vous concernant, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour motif légitime, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

Si vous pensez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Mis en ligne le 02/07/2025

CERTIFICATION DE L'IDENTITÉ DES PARTIES

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

MENTIONS D'ANNEXES

Les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention signée par le notaire.

ANNEXES :
Détail du programme de travaux projetés (page 13 engagement de construction)
Calendrier type d'une semaine d'exploitation
Convention signée avec le Club de tennis

FAIT à [À COMPLÉTER], les jour, mois et an ci-dessus.

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

Cet acte comprenant :

Lettre(s) nulle(s) :
Blanc(s) barré(s) :
Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
Chiffre(s) nul(s) :
Mot(s) nul(s) :
Renvoi(s) :

SIGNATURE	SIGNATURE

Mis en ligne le 02/07/2025

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFiP)

Commune : 076384 Lillebonne
Section : BM
Feuille(s) : 1
Qualité du plan : 04
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 01/01/1998

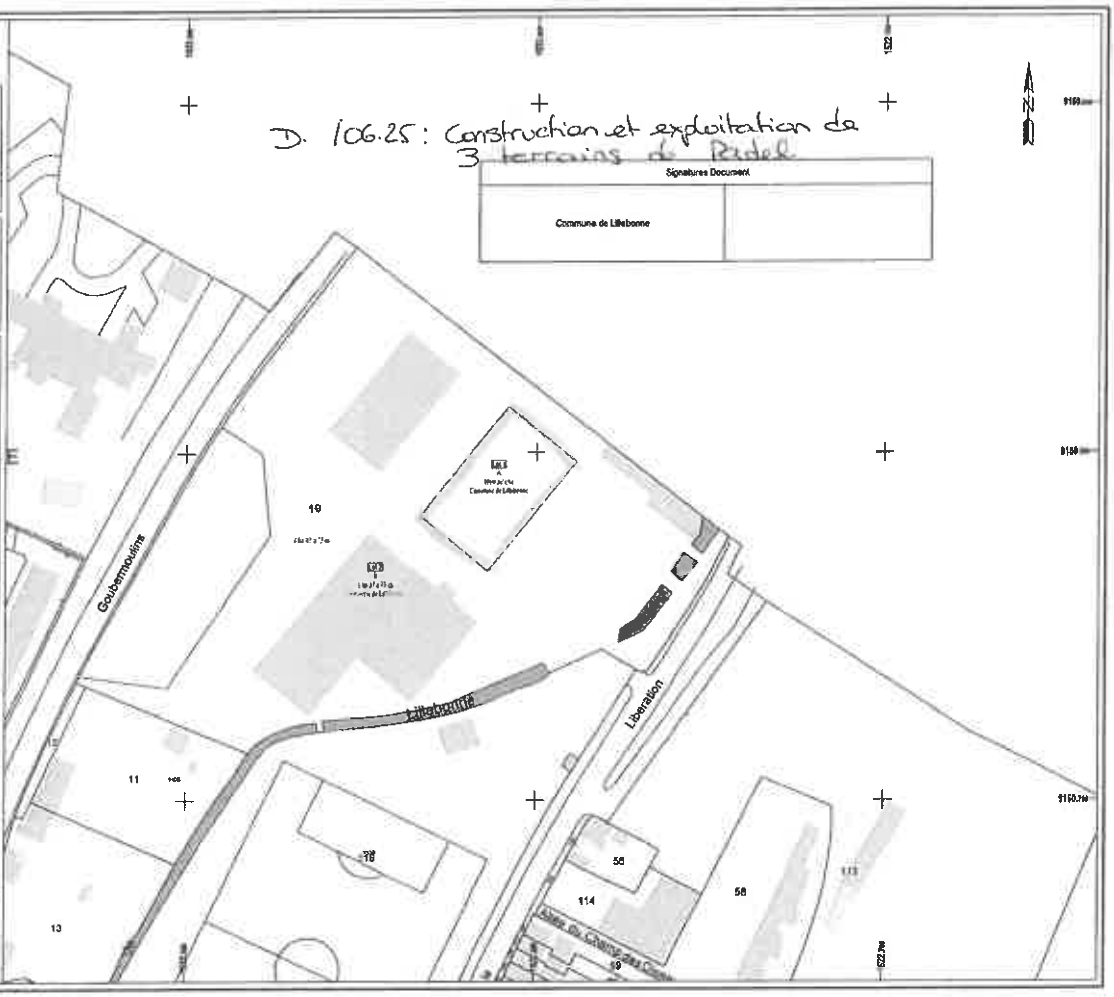
Numéro d'ordre du document d'arpentage : .....
Document vérifié et numéroté le ..... / ..... / .....
A .....
Par .....

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n°55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
~~A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;~~
~~B - En conformité d'un piquetage : ..... effectué sur le terrain ;~~
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 12/06/2025
par M. Cyril MONGENOTY
géomètre à Le Havre
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.
A Le Havre , le 12/06/2025

Cachet du rédacteur du document :

Document dressé par (2)
M. Cyril MONGENOTY
à Le Havre
Date : 12/06/2025
Signature :

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une réponse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux même le piquetage.
(2) Qualité de la personne ayant (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien relevé du cadastre, etc.)
(3) Préciser les nom et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualité de l'autorité expropriant, etc.)

D. 106.25 : Construction et exploitation de 3 terrains de Padel

Signatures Document	
Commune de Lillebonne