

N° 2023-40

OBJET : HARAS DE CORDEMAIS : BAIL EMPHYTEOTIQUE

L'an 2023, le 09 juin à 18H30, le Conseil municipal de la Ville de Cordemais, légalement convoqué le 02/06/2023 en SALLE PANORAMIQUE - HIPPODROME DE LA LOIRE - CORDEMAIS, sous la présidence de Monsieur Daniel GUILLE, Maire.

Etaient présents :

Daniel GUILLE, Thierry GADAIS, Franck CLOUET, Yves-Marie DELANOE, Katell RABY, Alexia ROUSSEAU, André LANCIEN, Emilie CHAPALAIN, Cécile SACHOT, Didier PROUX, Stéphanie MELOT, Patrice DRAIGNAUD, Guinard MARNE, Nathalie SCOUARNEC-VERBECQ, Pascal PHILIPPE, Audrey TENEZ, Karine DESVARD, Benoit LONGEON, Didier CHAUVIERE, Philippe MIKO

Etaient excusés avec procuration :

Pascale CORMERAIS À Alexia ROUSSEAU
Lydie RETAILLEAU À Yves-Marie DELANOE
Solène LAUNAY À Patrice DRAIGNAUD
Bruno FOUCHARD À André LANCIEN
Aude JOUSSE À Karine DESVARD
Pierre LAUDEN À Daniel GUILLE
Anaïk FOURDILIS À Benoit LONGEON

Désignation d'un secrétaire de séance : Franck CLOUET a été désigné secrétaire de séance,

Rapporteur : Daniel GUILLE

La Commune de Cordemais est propriétaire du Haras de Cordemais qui se compose principalement d'un bâtiment de stockage et deux écuries ainsi que diverses parcelles de terre, rue de la Loire à Cordemais. Cet ensemble immobilier fait partie de son domaine privé.

Dans le cadre d'un précédent bail emphytéotique, le Haras été mis à disposition d'un opérateur économique qui exerçait une activité de vétérinaire dans la reproduction équine. Ce bail est échu, suite à la liquidation économique de l'emphytéote.

La Commune a alors décidé de lancer une consultation en vue de conclure un nouveau bail emphytéotique.

EXPOSÉ

Le projet de bail emphytéotique a fait l'objet d'une procédure de consultation ad hoc restreinte avec négociations. Cette procédure s'est déroulée de la manière suivante :

21 mars 2023 : publicité - Cette mesure de publicité a donné lieu à 13 demandes de communication du dossier de consultation et 5 demandes de visites du site ;

7 avril 2023 : 6 propositions sont remises dans le délai imparti ;

Les propositions sont analysées, il est décidé d'engager les négociations avec les auteurs des trois meilleures, répondant aux critères donnés.

A cet égard, il est indiqué que les critères d'analyse des propositions prévues au dossier de consultation sont :

- Le projet économique envisagé :
 - L'organisation prévue pour faire vivre le site
 - Les retombées pour les acteurs locaux (école ...)
 - Présentation des activités actuelles pour ceux qui en ont
- La nature des travaux proposés pour améliorer le site (exemple : manège couvert...)
- Le montant de la redevance proposé

Le 17 avril 2023 : Envoi des invitations à négocier

Le 10 mai 2023 : Tenue des négociations

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le 11 mai 2023 : Analyse des propositions finales au regard des critères sus-rappelés et choix de Monsieur Damien HADDAD l'emphytéote

L'avis du service des domaines a été demandé le 20 avril 2023 et est en cours d'instruction.

Le projet de bail et ses annexes joint à la présente note de synthèse présentent les caractéristiques suivantes :

- Le Preneur s'engage à :
 - exercer au sein du Haras une activité équine à l'exclusion de toute autre activité ;
 - entretenir et maintenir, à ses frais, en bon état d'entretien (entretien courant, gros entretien, renouvellement, y compris pour les éléments relevant de l'article 606 du code civil), de fonctionnement, de sécurité et de propreté, le Haras ;
 - prendre toutes garanties nécessaires au respect des contraintes liées au site ;
 - faire son affaire de l'obtention de toute les autorisations administratives liées à la réalisation de travaux d'aménagement et d'amélioration ;
 - contracter les assurances couvrant ses responsabilités, notamment de maître d'ouvrage ;
- ✓ Le bail est conclu pour une durée de **20 ans** ;
- ✓ Le loyer versé par l'Emphytéote au Bailleur est fixé à un montant annuel forfaitaire de **20 000 € HT** ; le montant du loyer sera indexé sur l'indice IRL ;
- ✓ Le montant total des investissements incluant le coût des études, fournitures et travaux prévu est de **280 000 € HT** sur 10 ans (principalement : réfection des clôtures, achat d'un parc obstacle et petit matériel, carrière et rond d'Havrincourt) ;
- ✓ Le preneur assurera l'intégralité du financement des **travaux d'amélioration et d'entretien** ;
- ✓ Le bail confèrera un droit réel susceptible d'hypothèque à son titulaire ;
- ✓ Tous les impôts et taxes, quels qu'ils soient, seront à la charge du Preneur.

Le projet de Monsieur Damien HADDAD consiste en la réalisation d'une activité principalement d'élevage.

Il mène d'ores et déjà cette activité en "sous-traitant" sa réalisation, faute de disposer d'un lieu pour l'accomplir par lui-même. La mise à disposition du Haras de Cordemais lui permettra ainsi de réaliser et maîtriser l'ensemble de son activité qui comprend les éléments suivants :

- Reproduction et élevage du jeune cheval de sport de Selle Français avec une maîtrise de l'ensemble de la chaîne (embryon, insémination, jument mère porteuse, suivi vétérinaire...) étant souligné qu'il dispose d'une source génétique performante dans le saut d'obstacles ;
- Vente de semence d'étalons et d'embryons ;
- Pension pour les chevaux (poulinières, débouillage, circuit de concours...);
- Enseignement et formation professionnelle ;
- Réhabilitation de races équines peu utilisées ;
- Possible partenariat avec des écoles de la filière équine ;
- Visite pour le grand public et journées de sensibilisation.

Il est également souligné que cette activité sera accomplie avec un **souci particulier quant au bien-être animal**. Les travaux envisagés porteront d'ailleurs notamment sur l'amélioration de ce bien être (ex. : box avec accès au jour).

Les travaux d'amélioration et d'entretien du Haras seront réalisés (principalement : réfection des clôtures, achat d'un parc obstacle et petit matériel, carrière et rond d'Havrincourt...).

Par ailleurs, l'apposition de l'affixe « de Cordemais » aux chevaux qui naîtront au haras permettra -si la Commune en est d'accord- de permettre le rayonnement du Haras de Cordemais et de la Commune.

Ceci étant, au regard des critères d'analyse, la proposition de Damien HADDAD est celle qui répond le mieux aux attentes de la Commune (cf. rapport d'analyse final annexé).

Son projet, qui est manifestement solide et pérenne, doit permettre au Haras d'avoir une activité bénéfique localement, tant pour la population que pour l'image de la Commune. Ainsi, l'organisation proposée pour faire vivre le site et ses retombées locales sont les meilleures.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Par ailleurs, ce projet assure la bonne conservation du patrimoine immobilier de la Commune.
Enfin, le montant de la redevance proposée de 20 000 € HT par an est le plus significatif, de l'ordre de trois fois supérieur à celui proposé par les autres candidats.

Annexe 01 : CM 09-06-2023 Bail Emphytéotique

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- **APPROUVE** le choix de Monsieur Damien HADDAD ;
- **APPROUVE** le projet de bail emphytéotique et ses annexes ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

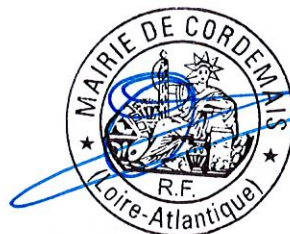
Délibération adoptée par 23 voix Pour et 0 voix Contre, Abstention : 4.

Le Maire

Daniel GUILLÉ



Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400459-20230609-2023D40-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/06/2023

Affichage : 14/06/2023

PROJET DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

en date de février 2023

ENTRE :

La **Commune de Cordemais**, dont le siège est sis avenue des quatre vents, BP 42, à Cordemais (44360), SIREN n° 214 400 459,

Représenté par Monsieur **Daniel GUILLE**, en qualité de Maire de la Commune de Cordemais, spécialement autorisé à conclure le présent bail emphytéotique pour le compte de la Commune de Cordemais aux termes d'une délibération du 09 juin 2023, régulièrement transmise au représentant de l'Etat.

Ci-après désignée par « le Bailleur »

d'une part

ET

La **société HARAS DAMIEN HADDAD, EARL** (Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée) au capital de 100 000 euros, dont le siège social est situé 14, avenue de Blois à La Baule-Escoublac (44500), immatriculée 515 234 540 au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint Nazaire.

Représentée par Monsieur **Damien HADDAD et Madame Céline HADDAD née CANDELA** agissant en qualité de gérants de la société.

Ci-après désignée par « le Preneur »

d'autre part

Ci après-dénommées ensemble « les parties ».

PREAMBULE

Il a été préalablement rappelé ce qui suit

1.

La société **HARAS DAMIEN HADDAD** est spécialisée dans l'élevage de chevaux et autres équidés, dressage, débouillage, entraînement et compétition.

Le but de la société **HARAS DAMIEN HADDAD** est de développer l'élevage, reproduction, pension pour les chevaux, renseignement et formation professionnelle ; ainsi que la réhabilitation de races équines peu utilisées, possible partenariat avec des écoles de la filière équine, visite pour le grand public et journées de sensibilisation, valorisation du haras et rayonnement de la ville par la position de l'affixe « de Cordemais » aux chevaux qui naîtront au haras.

2.

La **Commune de Cordemais** est propriétaire d'un ensemble de bâtiments comprenant quatre logements à usage d'habitation, un bâtiment de stockage de fourrages, sanitaire, rangements, deux écuries, boxes, laboratoire, Hangard de monte, pièce de prélèvement, bureau, salle de réunion situés rue de la Loire à Cordemais, ainsi que diverses parcelles de terre

Cet ensemble immobilier fait partie de son domaine privé.

Dans le cadre d'un précédent bail emphytéotique, ces Biens ont été mis à disposition d'un opérateur économique qui exerçait une activité de vétérinaire dans la reproduction équine.

Ce bail est échu, et la Commune a lancé une consultation en vue de conclure un nouveau bail emphytéotique.

La société **HARAS DAMIEN HADDAD** étant intéressée par cet ensemble immobilier, a répondu à cette consultation. C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées, afin de déterminer les conditions dans lesquelles la Commune de Cordemais (le Bailleur) met à disposition de la société **HARAS DAMIEN HADDAD** (le Preneur), l'ensemble immobilier détaillé ci-après.

Comme conséquence de ce qui précède, le Bailleur donne à bail emphytéotique pour la durée et moyennant les charges et conditions ci-après, au Preneur, qui accepte, les Biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :**Article 1 – Objet**

Il s'agit d'un bail emphytéotique, dans les conditions déterminées par les articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la pêche maritime.

La présente convention a pour objet de préciser les conditions techniques et financières selon lesquelles le Bailleur met à disposition et confère au Preneur, qui l'accepte, le droit d'utiliser l'ensemble immobilier défini à l'article 2 du présent (ci-après désigné « les Biens ») en vue de développer l'élevage de chevaux et autres équidés, dressage, débouillage, entraînement et compétition.

Article 2 – Biens immobiliers donnés à bail emphytéotique**2.1 Désignation**

L'ensemble immobilier donné à bail comprend un bâtiment de stockage de fourrages, sanitaires, rangement, écurie de dix boxes pour étalons, écurie de seize boxes pour juments, laboratoire, laverie, hangar, pièce de prélèvement avec espace bureau et diverses parcelles de terre cadastrées.

Section	n°	Lieu dit ou voie	Contenance		
			HA	A	CA
AA	1	Pré de la Vallée	0	95	70
AA	3	Pièce de la Biraudais	2	70	20
AA	4	Les Grands Foursaints	0	41	60
AA	5	Les Grands Foursaints	0	28	30
AA	6	Les Grands Foursaints	0	54	80
AA	8	Les Grands Foursaints	0	78	10
AA	33	L'Acheveau	0	40	00
AA	38	L'Acheveau	4	37	10
AA	39	Le Pré Babouin	2	30	30
AA	56	La Côte	0	38	63
AA	57	La Côte	0	15	20
AA	58	Praie sous le Bourg	1	11	31
AA	59	Praie sous le Bourg	1	94	80
AA	60	Piece du Cheveau	0	16	30
AA	214	Praie sous le Bourg	0	72	96
AA	70	Praie sous le Bourg	0	76	50
AA	73	Praie sous le Bourg	0	74	90
AA	81	Praie sous le Bourg	0	00	37
AA	80	Piece du Cheveau	0	66	90
AA	213	Rue des Sports	0	51	55
AB	294	Le Bourg	0	34	20
AB	301	Le Bourg	0	37	80

AB	302	Le Bourg	0	31	95
AB	312	Le Bourg	0	13	07
AB	314	La Grande Fontaine	0	08	75
AB	534	Le Bourg	0	05	01
AB	535	Le Bourg	0	14	34
AB	537	Le Bourg	0	49	60
AB	539	Le Bourg	0	21	75
TOTAL				21 92 64	

Le plan de cet ensemble immobilier figure en annexe.

2.2 Servitudes

Le Preneur supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever les Biens loués et profitera des servitudes actives s'il en existe.

Le Bailleur rappelle que les Biens loués sont grevés :

- d'une servitude d'utilité publique au profit de Gaz de France (parcelles cadastrées section AA n° 4, 6, 8, 39, 58, section AB n° 294, 302, 534) ;
- d'une servitude d'utilité publique au profit de la société Antar Pétrole de l'Atlantique (parcelles cadastrées section AA n° 39 et 59, section AB n° 301).

Les plans relatifs ces servitudes figurent en annexe.

2.3 Origine de propriété (A compléter par le notaire lors de la rédaction finale de l'acte)

2.4 Risques technologiques et naturels

En application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que les Biens objets du présent **se situent/ne se situent** pas dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels, ni dans une zone de sismicité.

Si les Biens sont couverts par un plan de prévention, ajouter :

Un état des risques est annexé au présent compromis (annexe XXX).

(A compléter par le notaire lors de la rédaction finale de l'acte – diagnostics réalisés par la commune)

2.5 Saturnisme

(A compléter par le notaire lors de la rédaction finale de l'acte – diagnostics réalisés par la commune)

2.6 Performance énergétique

(A compléter par le notaire lors de la rédaction finale de l'acte – diagnostics réalisés par la commune)

2.7 Amiante

(A compléter par le notaire lors de la rédaction finale de l'acte – diagnostics réalisés par la commune)

Article 3 – Charges et conditions générales

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en la matière et, notamment, sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et à accomplir, à savoir :

3.1 Etat des lieux

Le Preneur prendra les Biens loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance.

Les parties ont fait dresser le **(date prévisionnelle selon accord du conseil au 3 juillet 2023)** un inventaire de l'état des lieux dont une copie est annexée aux présentes.

3.2 Jouissance des Biens

Le Preneur jouira des Biens donnés à bail emphytéotique en bon père de famille conformément à la nature des Biens donnés à bail, en s'interdisant d'apporter au fonds aucun changement qui en diminuerait la valeur.

Il maintiendra en bon état d'entretien les Biens loués, y compris les constructions nouvelles qu'il pourrait édifier.

En conséquence de quoi, le Preneur devra user des Biens loués en bon administrateur.

Pendant la durée du présent bail, le Preneur s'engage à respecter toutes les obligations administratives ou autres, réglementant l'exercice de son activité, de façon que le bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur se conformera à toutes les prescriptions, notamment pour cause d'hygiène et de sécurité et exécutera à ses frais et sans aucun recours contre le Bailleur, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

3.3 Entretien

Le Preneur s'engage à entretenir et à maintenir, à ses frais, en bon état les Biens loués, et les constructions qu'il aura édifiées.

Cet entretien s'entend de l'entretien courant, du gros entretien et du renouvellement, y compris pour les éléments relevant de l'article 606 du code civil, sans pouvoir rien négliger du bailleur à ce sujet pendant toute la durée du bail.

Il ne pourra exiger du bailleur, pendant la même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit.

3.4 Modification des biens loués

Le Preneur s'oblige à soumettre à l'accord préalable du Bailleur tout travaux de construction, d'extension ou déménagement immobilier portant sur les Biens loués. Dans le cas où les travaux seraient, dans leur principe accepté, par le Bailleur la durée du présent bail pourra être, d'un commun accord, prorogée afin de permettre l'amortissement des investissements du Preneur.

3.5 Transformation

Le Preneur ne pourra apporter aucune transformation aux Bien loués ou, le cas échéant faire aucune transformation dans les constructions qu'il aura édifiées, sans l'accord préalable, exprès et écrit du Bailleur.

3.6 Cessions

Tout transfert total ou partiel, ou toute opération assimilée, de la présente convention devra être soumise par le Preneur à l'autorisation préalable du Bailleur, sous peine de résiliation automatique du présent contrat.

La demande d'autorisation de transfert de cette convention sera signifiée par le Preneur au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

Le transfert devra être formalisé dans le cadre d'un avenant de transfert à la présente convention, étant ici rappelé que le cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations du Preneur découlant de la présente convention.

Le Preneur s'engage, d'ores et déjà, à dénoncer au futur cessionnaire, les conditions de la mise à dispositions.

3.7 Changement dans la situation du Preneur

Le Preneur devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'associé de la société ou de structures juridiques pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

3.8 Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ces ayants droits et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du code civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

3.9 Impôts et charges divers

Le Preneur acquittera pendant toute la durée du bail et en sus du loyer, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels les Biens loués et les éventuels constructions et aménagements qui seront édifiés par ses soins peuvent et pourront être assujettis, y compris la taxe foncière.

Il devra justifier de leur acquis notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il devra également rembourser au Bailleur les impôts et charges locatives incombant au locataire

3.10 Assurances

Le Preneur devra maintenir assurés les Biens loués, les constructions et les aménagements édifiés par ses soins auprès d'une compagnie d'assurances solvable contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre tous les risques qui peuvent résulter de l'exploitation de son activité, y compris sa responsabilité civile, pendant toute la durée du bail.

Le cas échéant, le Preneur devra souscrire une assurance de dommage-ouvrage au titre des travaux soumis à une telle souscription.

En cas de sinistre, le Preneur s'engage irrévocablement à employer l'indemnité versée à la reconstruction de la partie détruite ou à la réparation des dommages. Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à première demande de celui-ci, une copie de l'ensemble des polices d'assurance qu'il aura souscrites en exécution des présentes.

3.11 Visite des lieux

Le preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le Bailleur le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente et, à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix-huit heures, sauf les dimanches et jours fériés.

Article 4 – Charges et conditions particulières

4.1 Durée

Le présent bail est consenti pour une période de **20 années (vingt ans)** entières et consécutives, à compter de **01 juillet 2023** pour se terminer le **30 juin 2043** sans congé ni

préavis et sauf application des dispositions de la résiliation anticipée du bail visée à l'article 5-1 ci-dessous.

Il ne pourra faire l'objet d'aucune prorogation par tacite reconduction conformément à l'article L 451-1 alinéa 2 du Code rural.

Toutefois, il pourra être prorogé par avenant si les parties en conviennent.

4.2 Usage consenti au Preneur

Le Preneur aura le droit, sous sa seule et entière responsabilité, d'exercer une activité commerciale ou agricole.

4.3 Rémunération du Bailleur

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **20 000€ HT (vingt mille euros)** par an, que le Preneur s'engage à payer au Bailleur le 31 décembre de chaque année.

Le montant du Loyer sera révisé chaque année comme suit :

L'IRL : Indice de Référence des Loyers est un indicateur relatif à l'économie de la France, servant principalement à l'indexation des loyers d'habitation dans les contrats de bail.

Le montant total des investissements incluant le coût des études, fournitures et travaux prévu est de **280 000 € HT** sur 10 ans (principalement : réfection des clôtures, achat d'un parc obstacle et petit matériel, carrière et rond d'Havrincourt).

Le preneur assurera l'intégralité du financement des **travaux d'amélioration et d'entretien**.

Il ne pourra demander la réduction du loyer pour cause de perte partielle du fonds, ni pour cause de stérilité ou de privation de récolte à la suite de cas fortuits.

Le Preneur ne peut se libérer du loyer ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail emphytéotique en délaissant le fonds, conformément à l'article L 451-6 du Code rural.

Article 5 – Dispositions générales

5.1 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 Biens loués, 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...

- en cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ceux 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, infiltration, fuite, le Bailleur n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés.

5.2 Résiliation

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappel de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois et exprimant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution du bail précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

La résiliation peut également être demandée par le Bailleur si le Preneur a commis sur le fonds des détériorations graves.

Le présent bail sera également résilié au cas où un acte législatif ou réglementaire ou préfectoral, quel qu'il soit interdisait la poursuite de l'activité sur le site.

L'expulsion du Preneur ou de l'occupant de son chef pourra avoir lieu une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et du droit pour le Bailleur d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passées le délai sus-indiqué.

5.2 Expiration du bail

A l'expiration du Bail, pour quel que cause que ce soit, et sans exclure une réclamation indemnitaire pour préjudice éventuel subi, au choix du Bailleur :

- le Preneur restitue les Biens loués dans l'état où il se trouvait à la date de signature du Bail, et par conséquent à remettre les Biens loués dans leur état initial à ses frais,

ou

- le Preneur restitue les Biens loués avec les améliorations apportées sans pouvoir réclamer à cet égard aucune indemnité.

Le Preneur demandera au Bailleur son choix par l'envoi d'un courrier recommandé avec avis de réception au moins 4 mois avant le terme du Bail. A cet effet, un état des lieux

contradictoire (avec prise de photographies) sera établi par les Parties à l'initiative du Preneur et aux frais de ce dernier, à la date de libération par le Preneur des Biens loués.

5.3 Modifications

Le Preneur accepte par avance de modifier à tout moment les termes de la présente convention pour tenir compte des clauses nouvelles qui pourraient être prévues par la réglementation.

Toute modification du présent bail ou de ses annexes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance, soit de la passivité du Bailleur, celui-ci reste en libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail

5.4 Pouvoirs pour l'enregistrement

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à tous clercs, collaborateurs et employés de Maître TORTEAU, Notaire à SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux de l'état civil.

5.5 Déclaration d'état civil

Le Maire de la Commune de Cordemais Monsieur **Daniel GUILLE**, et Monsieur **Damien HADDAD** déclarent respectivement chacun en ce qui le concerne que leur état civil, tel qu'il est indiqué en tête des présentes, est exact.

Le Preneur déclare :

- que la société est une société française et à son siège social en France ;
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- h que la société n'est pas en état de cessation de paiement et n'a pas été soumise à une procédure de conciliation, de redressement, judiciaire liquidation judiciaire ou sauvegarde d'entreprise.

Le Bailleur déclare, concernant les Biens :

- qu'ils ne sont pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'ils sont libres de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits du preneur.

5.6 Frais - Enregistrement

Tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes et de leurs suites, y compris le coût de la publication au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble, seront supportés par le Preneur, qui s'y oblige expressément.

5.7 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et toute cause que besoin sera, les parties élisent domicile en leurs sièges respectifs.

5.8 Domaine contractuel

Il est expressément convenu que l'exposé préalable et les annexes des présentes font partie intégrante de l'accord des parties.

5.9 Liste des annexes

- Plan de l'ensemble immobilier (les « Biens »)
- Plans relatifs aux servitudes connues grevant les Biens
- Plan de prévention des risques technologiques ou naturels

Dont acte sur +++ pages

Fait en trois exemplaires originaux.

Le ++, à ++

Pour la Commune de Cordemais
M.

Pour ++
M.

