**Annexe N°1**

**BAIL À CONSTRUCTION**

**ENTRE**

**La commune de Versonnex**, dont le siège est situé en Mairie, 21, Chemin Levé 01210 Versonnex,

représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jacques DUBOUT, dûment habilité par délibération n°D20200604015 du conseil municipal en date du 04/06/2020, reçue en Préfecture le 05/06/2020,

ci-après dénommée *« La Commune* » ou « *Le Bailleur* »

*D’une part*,

Et

**La société :**

Forme de la société :

Capital social :

Adresse du siège social :

Numéro SIREN : Représentant légal ayant tous pouvoirs à l’effet des présentes :

Ci-après dénommée « *Le Preneur* »,

*D’autre part*,

**Ensemble, ci-après, « les Parties »**

**Préambule** :

La Commune de Versonnex appartient à la communauté d'agglomération du Pays de Gex

dotée d’une population de près de 100 000 habitants.

Forte de près de 2200 habitants qui y résident à l’année, la commune de Versonnex jouit d’une vie locale dynamique.

Pour répondre aux besoins de ses habitants, la commune de Versonnex entend ainsi développer l’offre d’équipements sportifs en permettant la réalisation d’un complexe sportif sur des terrains dont elle est actuellement propriétaire.

**CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT** :

**TITRE I : CLAUSES GÉNÉRALES**

**Article 1er – Objet**

Par le présent contrat, la commune de Versonnex octroie au Preneur qui l’accepte un bail à construction, régi par les dispositions des articles L. 251-1 et suivants du code de la construction et de l’habitation, en vue de la réalisation d’un complexe sportif sur les emprises suivantes dont elle est propriétaire :

AD 332 pour 1910 m²

AD 334 pour 4859 m²

Le Preneur accepte d’assumer toutes les charges et prérogatives propres à sa qualité de maître d’ouvrage et, notamment, d’assurer la conception, la réalisation et le financement des travaux nécessaires à la réalisation de ce projet.

Il est précisé que le bail est consenti par le bailleur compte tenu de la personnalité du preneur de sorte que l’obligation de construire reste attachée à sa personne et qu’il est tenu de l’exécuter personnellement.

**Article 2 – Désignation du terrain mis à disposition**

## Périmètre et propriété

Le tènement immobilier objet du bail est situé sur le territoire de la commune de Versonnex.

Le périmètre précis de ce tènement est précisé selon le plan annexé au présent bail.

(***Annexe n°1***).

## Situation locative et hypothécaire

La commune Versonnex déclare que le tènement objet du présent contrat :

* Est libre de toute location, occupation ou réquisition quelconque ;
* Est libre de toute inscription de charge, privilège ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

## Servitudes

La collectivité certifie par ailleurs que, hors les servitudes utilement inscrites dans le plan local d’urbanisme, le tènement n’est grevé d’aucune servitude passive, apparente ou occulte, continue ou discontinue, autres que celles qui ont été portées à la connaissance du Preneur par le Bailleur.

## Dispositions d’urbanisme applicables

Le tènement est classé en **zone UE,** correspondant aux secteurs d’équipements publics ou d’intérêt collectifs du plan local d’urbanisme de Pays de Gex Agglo (PLUiH) approuvé le 27/02/2020 et exécutoire le 18/07/2020; modifié, approuvé le 08/07/2021 et exécutoire le 27/08/2021 (modification n°3) ; modifié, approuvé le 15/12/2021 et exécutoire le 17/02/2022 (modification n°1) ; modifié, approuvé le 27/03/2024 et exécutoire le 05/05/2024 (modification n°5); modifié, approuvé le 24/04/2024 et exécutoire le 30/05/2024 (modification n°4); modifié simplifié n°1 approuvé le 27/01/2022 et exécutoire le 07/03/2022; modifié simplifié n°2 approuvé le 26/04/2023 et exécutoire le 13/06/2023; modifié simplifié n°4 approuvé le 25/09/2024 et exécutoire le 08/10/2024 ; révisé allégé n°2 & 4 approuvées le 12/07/2023 et exécutoires le 25/08/2023 ; révisé allégé n°5 & 6 approuvées le 10/07/2024 et exécutoires le 24/08/2024 ;en tenant compte dela déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUiH approuvée le 09/09/2021 et exécutoire le 26/11/2021.

Le preneur s’oblige à respecter les règles d’urbanisme applicables au tènement mis à sa disposition.

**Article 3 – Durée et prise d’effet**

Le présent bail à construction est consenti pour une durée de ans à compter de sa date de signature.

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l’objet d’une prorogation par tacite reconduction conformément aux dispositions de l’article L. 251- 1 du code de la construction et de l’habitation.

En application de l’article L. 251-1 du code de la construction et de l’habitation, la durée du contrat de bail à construction doit être comprise entre 18 et 99 ans. Compte tenu de la nature des constructions projetées, la commune envisage un contrat de 30 ans à compter l’achèvement des travaux. Les candidats pourront toutefois proposer une durée supérieure sans toutefois excéder 40 ans.

**TITRE II : PROJET D’EXPLOITATION DU PRENEUR**

**Article 4 – Engagements du Preneur**

Le Preneur s’oblige à édifier ou à faire édifier à ses frais, sur les emprises mises à sa disposition dans le cadre du présent bail et dans le respect des règles de l’art, des dispositions du présent contrat, des prescriptions d’urbanisme et des droits éventuels des tiers, un complexe sportif.

Le projet de construction projeté par le Preneur est décrit en ***Annexe n°2*** du présent contrat mais sera susceptible d’évoluer à la marge afin de prendre en compte les contraintes d’exploitation et les contraintes urbanistiques du site.

L’opération de travaux mise à la charge du Preneur ne sera réputée achevée que lorsque auront été exécutés les travaux prévus dans l’Annexe n°2 au présent contrat, et que seront installés les éléments d’équipements indispensables à l’utilisation, conformément à son affectation, du tènement faisant l’objet du contrat.

L’obligation d’achever l’opération qui incombe au Preneur comporte par ailleurs pour ce dernier celle d’obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d’achèvement des travaux prévu à l’article R. 462-1 du code de l’urbanisme. Ce récépissé sera adressé, pour information, au Bailleur dans les 15 jours à compter de son émission.

L’annexe n°2 sera constituée du dossier présentant la vision de l’opération et le programme envisagé remis par le candidat dans le cadre de la préparation de son offre.

**Article 5 – Délai de réalisation**

Le Preneur s’engage à achever la réalisation des travaux dans les délais indiqués à l’Annexe n°2 du présent contrat.

S’il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai (tel que la suspension ou l’annulation des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation des travaux), le délai prévu pour l’achèvement de la construction serait prorogé de plein droit du nombre de jours calendaires égaux à ceux pendant lesquels l’évènement considéré aurait empêché la bonne poursuite des travaux.

En cas de survenance d’une telle situation avant le démarrage des travaux de construction, les Parties pourront décider, si la perspective de réalisation du projet paraît alors trop incertaine, de résilier amiablement la présente convention, sans indemnité pour chacune des Parties.

Si le Preneur invoque la survenance d’un événement de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai, il le notifie immédiatement par écrit au Bailleur, en précisant l’existence et les effets de l'événement ou de la cause invoqués. Le Bailleur notifie dans un délai d’un mois au Preneur sa décision quant au bien-fondé de sa prétention. A défaut de réponse dans le délai indiqué ci-avant, le Bailleur est réputé avoir refusé la demande du Preneur.

**Article 6 – Permis de construire**

Le contrat sera réputé n’être jamais entré en vigueur dans l’hypothèse où le Preneur n’obtiendrait pas le permis de construire nécessaire à la réalisation du projet décrit à l’Annexe n°2 du présent contrat dans un délai de 18 mois à compter de la signature du présent contrat.

Pour se prévaloir de la présente clause résolutoire, le Preneur devra justifier auprès du Bailleur du dépôt d’un dossier complet de demande de permis de construire au moyen d’un récépissé délivré par l’autorité compétente. Cette demande de permis de construire devra intervenir dans les 12 mois suivant la conclusion du présent contrat.

Il est ici précisé par les parties que la réalisation de la condition sera réputée acquise même si l'obtention du permis de construire révélait une surtaxe imprévue ou si les études de sol, sondages et prélèvements, obligeaient pour la réalisation de l'opération à :

* des sujétions particulières telles que des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), des ouvrages de protection contre l’eau (cuvelage),
* des travaux spécifiques, notamment de dépollution, compte tenu des normes et de l’utilisation envisagées.

En cas d’absence de réponse de l’autorité administrative dans le délai d’instruction, et en application de l’article L. 424-2 du code de l’urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l’opération envisagée entre dans le champ d’application des autorisations pouvant être acquises tacitement.

**Article 7 – Principes généraux**

## Droit d’usage du foncier

Le Bailleur demeure propriétaire du foncier mis à disposition du Preneur dans le cadre du présent bail à construction. Il peut céder ou donner pendant toute la durée du bail, les droits qu’il conserve sur le terrain ainsi que ses droits potentiels sur les constructions.

Pendant la durée du bail, le Preneur sera propriétaire des immeubles édifiés sur ce foncier et aura un droit d’usage de ce dernier. Il sera à ce titre responsable de toute dégradation ou de mauvais entretien des bâtiments.

Le Preneur pourra louer librement la construction. Cependant, le locataire du Preneur ne pourra à son tour les sous-louer. Le Preneur s’oblige à inclure cette interdiction dans le contrat de bail et à en faire respecter les dispositions par son locataire.

## Entretien

Le Preneur est tenu pendant toute la durée du présent contrat du maintien des constructions en bon état d’entretien et des réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu’elles sont définies par l’article 606 du code civil.

Conformément aux dispositions de l’article L. 251-4 du code de la construction et de l’habitation, le Preneur n'est toutefois pas obligé de reconstruire les bâtiments s'ils ont péri par cas fortuit ou force majeure. Il répond néanmoins de l'incendie des bâtiments qu'il a édifiés.

## Travaux

Le Preneur pourra effectuer pendant la durée du bail, s’il le juge utile, à ses frais, risques et périls, les travaux supplémentaires qu’il désirera, dans les conditions qui suivent :

* Les travaux ne modifiant pas substantiellement la destination, la solidité, la forme ou la structure de l’immeuble peuvent être réalisés librement par le Preneur.
* Tous les travaux de nature à transformer les immeubles construits ou ses équipements nécessitent l’accord écrit et préalable du Bailleur.
* Tous les travaux exécutés à l’initiative du Preneur seront une plus-value aux biens immeubles édifiés sur le foncier mis à disposition dans le cadre du présent bail à construction. Ces travaux seront pris en compte lors de l’application des conditions de fin de contrat.

**Article 8 – Destination des immeubles construits**

L’opération immobilière réalisée par le Preneur dans le cadre de l’exécution du présent bail devra nécessairement respecter les prescriptions du PLUiH grevant le foncier mis à disposition.

A ce titre, les constructions resteront à usage **sportif**.

A cet effet, la présente servitude d’affectation devra être retranscrite dans tous les actes qui lieront le Preneur (ou ses ayants droits) aux utilisateurs finaux des équipements construits dans le cadre du présent contrat de bail à construction.

Une mention dans l’acte passé avec les éventuels contractants successifs devra indiquer qu’ils ont eu connaissance de la présente convention.

Tout manquement à l’obligation de retranscription de la servitude ou d’indication de la mention visée à l’alinéa précédent dans l’acte pourra être sanctionné par le versement au profit de la Commune d’une pénalité, non libératoire de 10 000 €.

**Article 9 – Assurances**

Le Preneur sera tenu de souscrire, avant le commencement des travaux, l’assurance dommage-ouvrage prescrite par l’article L. 242-1 du code des assurances.

Il sera tenu d’assurer les constructions qu’il se propose d’édifier, dès le début des travaux, et de les maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques.

Il devra également contracter une assurance pour les risques civils. Ces assurances seront contractées de manière à permettre à l’identique la reconstruction de l’immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites.

Le Preneur s’acquittera des prises desdites assurances et en justifiera au Bailleur à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat.

En cas de sinistre, l’indemnité versée sera employée à la reconstruction de l’immeuble ou sa remise en état ou la reconstitution des parties détruites.

**Article 10 – Responsabilité**

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par l’opération de construction, l’exercice de son activité ou le défaut d’entretien des immeubles construits.

Le Preneur fera son affaire personnelle à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous les troubles anormaux de voisinage, notamment pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui ou des appareils lui appartenant.

**TITRE III : CLAUSES FINANCIÈRES**

**Article 11 – Loyer**

En contrepartie de la mise à disposition à son profit des terrains objet du présent bail, le Preneur est assujetti au versement d’un loyer annuel au profit de la commune de Versonnex d’un montant de .

Ce loyer sera dû à compter du mois suivant la date d’achèvement des travaux telle qu’elle figure dans la déclaration d’achèvement des travaux prévue par le Preneur aux autorités compétentes.

En cas de perte des bâtiments, le loyer est maintenu au taux qu'il avait atteint à la date de cette perte jusqu'à reconstruction éventuelle des bâtiments détruits.

Le candidat indiquera le montant du loyer qu’il entend verser au Bailleur

**Article 12 – Contributions, impôts et taxes**

Conformément aux dispositions de l’article L. 251-4 du code de la construction et de l’habitation, le Preneur acquittera pendant toute la durée du bail, les charges, impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, y compris les taxes foncières, présents ou à venir, auxquels le tènement donné à bail et les constructions et aménagements réalisés par ses soins peuvent et pourront être assujettis.

**TITRE IV : CONTRÔLES – SANCTIONS – FIN DE CONTRAT**

**Article 13 – Remise des constructions et des installations en fin de bail**

A l’expiration du présent bail à construction, pour quelque cause que ce soit, le Preneur est tenu de remettre au Bailleur les lieux, constructions et installations, y compris les aménagements intérieurs, en parfait état de réparation, d’entretien, de maintenance et d’exploitation effective.

Ces biens font retour gratuitement au Bailleur au terme normal du contrat, à charge pour le Preneur de passer les amortissements de caducité nécessaires.

**Article 14 – Résiliation pour motif d’intérêt général**

La commune de Versonnex pourra résilier unilatéralement le présent bail à construction avant son terme normal pour tout motif d’intérêt général.

La résiliation devra être précédée d’un préavis de six (6) mois notifié au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, avant la date de prise d’effet de la résiliation.

Dans une telle hypothèse, le Preneur aura droit au versement d’une indemnité destinée à compenser le préjudice subi du fait de cette mesure de résiliation, établie à partir des postes suivants :

* Indemnisation à la valeur nette comptable des bâtiments et aménagements intérieurs non encore complètement amortis du fait de la résiliation anticipée du contrat ;
* Indemnisation du manque à gagner éventuellement subi par le Preneur estimé de la manière suivante :

Le candidat est invité à proposer une clause de calcul du manque à gagner. Les candidats sont informés que cette clause ne pourra avoir pour effet d’indemniser le Preneur dans des proportions supérieures au préjudice strictement subi.

**Article 15 – Résiliation pour faute du Preneur**

Le présent bail pourra être résilié par la commune de Versonnex en cas d’inobservation grave et/ou répétée par le Preneur de l’une de ses obligations au titre du présent contrat.

Il est convenu entre les Parties que les manquements suivants constituent, sans que cette liste ne soit exhaustive, un manquement grave susceptible de justifier la mise en œuvre de la procédure de résiliation pour faute :

* Absence de dépôt du permis de construire dans les délais contractuellement prescrits ;
* Absence de réalisation des travaux ou non-respect du projet de construction défini à l’Annexe n°2 du présent contrat ;
* Non-paiement du loyer ou d’une partie du loyer aux dates limites de paiement ;
* Manquement aux obligations d’entretien, de maintenance et de réparation ;
* Modification de la destination ou non-respect de la servitude d’affectation définie à l’article 8, sans autorisation préalable et expresse du Bailleur.

En cas d’inobservation grave et/ou répétée par le Preneur de l’une de ses obligations, le Bailleur le mettra en demeure par pli recommandé avec accusé de réception, d’avoir à s’y conformer dans un délai compatible avec la nature de l’obligation.

A l’expiration du délai de mise en demeure, si celle-ci est restée infructueuse, la mesure de résiliation sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

La résiliation pour faute intervient sans que le Preneur ne puisse prétendre à une quelconque indemnité au titre de son manque à gagner.

**Article 16 – Frais et publicité foncière**

Le présent bail à construction sera publié au service de la publicité foncière compétent.

Les frais, taxes et émoluments des présentes auxquels sont assujettis, le cas échéant, l’enregistrement et la publication du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge du Preneur.

**Article 17 – Règlement des différends**

Les Parties s’engagent à rechercher un règlement amiable pour tous les différends relatifs à l’interprétation, l’exécution ou la résiliation du présent contrat.

La Partie souhaitant la résolution d’un différend adressera une demande écrite à l’autre Partie par lettre recommandée avec demande d’avis de réception.

Cette demande exposera de manière circonstanciée les éléments factuels, techniques, juridiques et financiers motivant la demande.

La Partie ayant reçu la demande adressera une réponse écrite dans un délai de deux

(2) mois à compter de la réception de celle-ci.

Le défaut de réponse dans le délai vaut rejet de la tentative de résolution amiable.

**TITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES**

**Article 18 – Annexes**

Le présent contrat comporte les annexes suivantes qui sont revêtues d’une pleine valeur contractuelle :

**Annexe n°1 :** Périmètre du tènement immobilier mis à disposition du Preneur

**Annexe n°2 :** Projet de construction à mettre en œuvre par le Preneur

*Fait à ………………………….., le …………………………………*

*Signature du Bailleur Signature du Preneur*