

ACTE ADMINISTRATIF

BAIL EMPHYTEOTIQUE ENTRE L'ASSOCIATION DE LA JEUNESSE SPORTIVE PIEDICORTAISE ET LA COMMUNE DE PIEDICORTE DI GAGGIO

Stade de Piedicorte, lieu-dit Caveranu à Piedicorte di Gaggio

L'an deux mille vingt-deux

Le : 19 décembre

Par devant Nous, Monsieur Jean-Marie ANTONETTI, Maire de la Commune de Piedicorte di Gaggio, ont comparu :

1°) L'ASSOCIATION DE LA JEUNESSE SPORTIVE PIEDICORTAISE, représenté par son Président Jean-Claude CASANOVA, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale de l'Association de la Jeunesse Piedicortaise en date du 20 août 2022 dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-joint et annexé après mention,

ci-après dénommée « le BAILLEUR », d'une part,

ET

2°) La COMMUNE DE PIEDICORTE DI GAGGIO, représenté par Monsieur Jean Marie ANTONETTI, Maire, agissant au nom et pour le compte de la Commune de PIEDICORTE habilité aux présentes par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2022 déposée à la Préfecture de la Haute-Corse le 19 décembre 2022 dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-joint et annexé après mention,

ci-après dénommé « le PRENEUR », d'autre part,

Lesquels sont convenus de ce qui suit :

- PREAMBULE -

L'Association de la Jeunesse Sportive Piedicortaise est propriétaire d'un terrain situé lieu-dit Caveranu sur la commune de Piedicorte di Gaggio, d'une superficie totale de soixante et dix-sept ares et quarante-cinq centiares (77,45 ares) situé sur les parcelles cadastrées section n°0316 section G et numéro 0741 section G section.

Ce terrain, sur lequel est implanté un terrain de football, un terrain de tennis et un local à usage de remise, a été acquis par l'Association de la Jeunesse Piedicortaise les 21 octobre 1966 et le 6 octobre 1972.

Il accueille depuis cette date de manière régulière des manifestations sportives et culturelles qui participent de l'animation de la vie du village conformément à l'objet social de son propriétaire.

Afin de contribuer à améliorer la structuration et la qualité du bien dont la désignation suit, l'Association de la Jeunesse Sportive Piedicortaise souhaite donner à bail emphytéotique ce dernier afin que des collectivités publiques puissent y réaliser des aménagements.

- DESIGNATION DU BIEN -

Territoire de la Commune de PIEDICORTE DI GAGGIO (département de la Haute-Corse)
Un ensemble immobilier composée de deux parcelles situées au lieu-dit Caveranu, cadastrées section G n°0316 d'une superficie de cinquante-trois ares et dix centiares (53,10 ares) et section G n°0741 d'une superficie de vingt-cinq ares et trente-cinq centiares (25,35 ares) soit une superficie totale de soixante et dix-sept ares et quarante-cinq centiares (77,45 ares).

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître ledit bien pour s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

- ORIGINE DE PROPRIÉTÉ -

Le bien, objet du présent bail, appartient au BAILLEUR pour l'avoir acquis aux termes des actes suivants :

Parcelle G n°0741 :

- acte dressé le 6 octobre 1972 par Maître Pierre BOURGEAUD, notaire à Pancheraccia et publié aux Hypothèques de Bastia, 9 janvier 1973 sous le numéro 179, volume 1341, n°26 ;
- acte dressé le 6 octobre 1972 par Maître Pierre BOURGEAUD notaire à Pancheraccia et publié aux Hypothèques de Bastia le 9 janvier 1973 sous le numéro 180, volume 1341, n°25 ;

Parcelle G n°0316 :

- acte dressé le 21 octobre 1966 par Maître Napoléon SIMEON-DE-BIOCHBERG, notaire à Corte et publié aux Hypothèques de Bastia le 16 février 1967 sous le numéro 286, volume 747, n°27 ;
- acte dressé le 21 octobre 1966 par Maître Napoléon SIMEON-DE-BIOCHBERG, notaire à Corte et publié aux Hypothèques de Bastia le 16 février 1967 sous le numéro 997, volume 741, n°13 ;

- DURÉE -

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de trente ans (30) années entières et consécutives, prenant effet rétroactivement à compter du 1er janvier 2023 et qui s'achèvera le 31 décembre 2052 à l'expiration de la durée du bail, le PRENEUR ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou renouvellement du bail, y compris par tacite reconduction ou de l'attribution de nouveaux locaux par le BAILLEUR

- LOYER -

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement d'un loyer annuel symbolique de CINQ EUROS (5 €) non révisable conformément à l'article 261 D-1°bis du code général des impôts qui exonère de la TVA les locations d'immeuble résultant d'un bail conférant un droit réel.

Handwritten signatures in blue ink.

Lequel loyer sera versé par virement à Monsieur le Comptable du Trésor Public de Borgo, aussitôt après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Les annuités suivantes seront versées par le PRENEUR à la date anniversaire de la signature des présentes.

- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES -

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter, à savoir :

Etat du bien : il prendra le bien mis à disposition dans l'état où il se trouve actuellement, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR, pour raison de mauvais état du sol ou du sous-sol, d'erreur dans la désignation, l'indication cadastrale, l'origine de propriété ou dans la contenance indiquée ;

Impôts et taxes : il acquittera, à compter de la date d'effet du présent bail fixée au 1er janvier 2020 et pendant toute la durée du bail, les impôts, taxes, contributions et autres charges quelconques auxquels le bien loué peut ou pourra être assujéti ; le PRENEUR s'acquittera chaque année, en tant qu'emphytéote, de toutes les taxes et impositions existantes et futures relevant du propriétaire, dont la taxe foncière ;

Assurances : il sera tenu de contracter toutes assurances nécessaires, notamment « dommages » et « responsabilité civile », de justifier de ces contrats et de l'acquiescement des primes à toute demande du BAILLEUR, de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété.

- SERVITUDES -

Le PRENEUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble loué, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le BAILLEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'immeuble loué, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

- CONDITIONS PARTICULIERES -

Affectation du bien : Le PRENEUR s'engage à n'utiliser le bien que dans le cadre du développement de manifestations, ponctuelles ou récurrentes, en lien avec la pratique sportive ou culturelle.

Modification du bien : Le PRENEUR aura la possibilité de procéder à ses frais, sous réserve du respect des réglementations correspondantes et de l'obtention des autorisations d'urbanisme qui seraient requises, à des modifications de constructions, équipements, aménagements, etc. Toutefois, il ne pourra pas se prévaloir de cette possibilité pour changer la destination affectée à ce bien, à savoir des espaces dédiés à la pratique sportive.

Entretien du bien : Les constructions édifiées et tous les travaux et aménagements effectués par le PRENEUR resteront sa propriété pendant toute la durée du présent bail.

Il devra, pendant tout le cours du bail, conserver dans le plus parfait état d'entretien et de propreté les constructions édifiées et ses abords sur les parcelles concernées par ce bail, à ses seuls frais. Le PRENEUR devra s'assurer de la conformité du bien avec les réglementations et normes en vigueur ou à venir, concernant notamment les normes de sécurité, incendie et autres.

Il aura à sa charge les obligations du propriétaire au sens du code civil.

- RESILIATION PAR ANTICIPATION DU BAIL -

Il est expressément stipulé que le présent bail pourra être résilié par anticipation et de plein droit, sans que le PRENEUR ne puisse prétendre au versement d'aucune indemnité, dans les cas suivants :

- la destination décrite au « Préambule » des présentes n'est pas maintenue dans son affectation initiale et fait l'objet d'un changement total ou partiel.

Toutefois, dans cette hypothèse, le BAILLEUR se réserve la faculté de ne pas se prévaloir de la résiliation de plein droit si la nouvelle destination reçoit son agrément,

- défaut d'exécution d'une seule des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, après mise en demeure restée sans effet pendant un mois et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause- en cas de destruction accidentelle des bâtiments, en totalité, et dans l'hypothèse où les bâtiments ne sont pas reconstruits, la résiliation du bail interviendra après remise en état du site, constatée par un procès- verbal.

Le PRENEUR remettra au BAILLEUR les constructions édifiées et tous les travaux et aménagements, à titre gratuit.

Les contrats de location ou conventions d'occupation quelconques consentis par le PRENEUR seront gérés jusqu'à leur échéance par celui-ci, sans indemnité due par le BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'acquittement de tous droits, taxes, impôts qui pourraient être dus en application de la réglementation en vigueur à la date de résiliation.

- PACTE DE PREFERENCE -

En cas de vente du bien, le BAILLEUR devra notifier au PRENEUR, par courrier recommandé avec accusé de réception, soit son intention de vente, soit l'identité de l'acquéreur pressenti ainsi que le prix de vente et les modalités de paiement. Le PRENEUR devra faire connaître au BAILLEUR, dans les mêmes formes et dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification, son intention de mettre en œuvre le pacte de préférence.

L'acte de vente devra intervenir dans un délai de trois mois à compter de la réception par le BAILLEUR de la réponse du PRENEUR.

A défaut de réponse du PRENEUR dans le délai de deux mois susvisés, il sera présumé avoir renoncé tacitement au pacte de préférence.

Dans le cas d'une vente au profit d'une autre collectivité territoriale ou d'une entité publique, le pacte de préférence ne sera pas applicable, à la condition que le présent bail emphytéotique soit purement et simplement transféré, sans aucune modification.

- CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS RÉELS -

Le PRENEUR pourra grever son droit au présent bail emphytéotique de privilèges ou d'hypothèques. Il s'engage à effectuer les mainlevées nécessaires à l'issue du bail.

- SUBSTITUTION ET CESSION -

Le PRENEUR ne pourra pas se substituer toute personne physique ou morale ou céder ses droits

 

et obligations du présent bail, sauf à obtenir l'accord préalable du BAILLEUR sur l'ensemble des éléments de la cession partielle ou totale, envisagée et notamment l'identité du cessionnaire et la nature des activités exercées.

La personne ainsi substituée au PRENEUR devra s'engager directement envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Elle demeurera tenue solidairement avec le PRENEUR, vis-à-vis du BAILLEUR, des mêmes obligations que le PRENEUR, qui en demeurera garant.

- DIAGNOSTICS TECHNIQUES -

En considération de l'occupation du bien objet du présent bail par le PRENEUR, le BAILLEUR est dispensé de l'établissement des diagnostics techniques.

- DESTRUCTION DU BIEN -

En cas de destruction accidentelle totale ou partielle pour quelque motif que ce soit, le BAILLEUR et le PRENEUR détermineront d'un commun accord s'il y a lieu de procéder à la reconstruction ou remise en état. A défaut d'un accord dans un délai de trois mois à compter du sinistre, la décision du BAILLEUR s'imposera au PRENEUR.

Aucune indemnité ne sera due au PRENEUR par le BAILLEUR, qui ne pourra non plus prétendre à l'attribution d'autres locaux.

- PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS -

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation par anticipation, le PRENEUR remettra au BAILLEUR l'immeuble bâti, avec l'intégralité des ouvrages ou aménagements intérieurs et extérieurs réalisés, à titre gratuit.

- DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT -

Conformément aux dispositions de l'article 1042 du code général des impôts, le présent acte est dispensé de la formalité d'enregistrement et est exonéré de toute perception au profit du Trésor. Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que la valeur locative annuelle du tènement s'élève à 2 750 €.

- ENVIRONNEMENT -

Le BAILLEUR déclare :

- que le terrain loué n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- qu'à sa connaissance le terrain ne contient dans son sous-sol aucune pollution.

Il déclare avoir communiqué au PRENEUR toutes les informations en sa possession.

- PUBLICITE - PURGE -

Une expédition des présentes sera déposée au service de la publicité foncière de BASTIA pour y être publiée aux frais du PRENEUR.

Si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscription, de transcription ou de mention grevant les parcelles louées du chef du BAILLEUR, celui-ci serait tenu d'en apporter

mainlevée et certificat de radiation dans le délai de deux mois de la dénonciation amiable qui lui en serait faite au domicile ci-après élu.

- FRAIS -

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, s'il y avait lieu, seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige expressément.

- ELECTION DE DOMICILE -

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile à la mairie de Piedicorte di Gaggio.

DONT ACTE SUR SIX PAGES.

Fait et passé les jour, mois et an susdits, les comparants, après lecture, ont signé le présent acte.
Fait à PIEDICORTE-DI-GAGGIO, en deux exemplaires,

Le Maire de Piedicorte-di-Gaggio
M. Jean-Marie ANTONETTI



Le Président de l'Association de
la Jeunesse Sportive
Piedicortaise dument mandaté
par l'Assemblée générale de
ladite Association
M. Jean Claude CASANOVA