



**BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

**CONCLU ENTRE**

**LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE**

**ET**

**L'ASSOCIATION D'UNIFICATION ISLAMIQUE**

**DECEMBRE 2023**

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS/QUATRE

Le JOUR MOIS

Maître [°], notaire soussigné, associé de [°]

A reçu le présent acte authentique de bail emphytéotique administratif 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 » 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 les parcelles cadastrées section K n° 192, 194, 196 et 198 à Villeneuve-la-Garenne objets des présentes.

### **BAILLEUR**

La VILLE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE, département des Hauts-de-Seine, 28 Avenue de Verdun, 92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE, identifiée sous le numéro SIREN 219 200 789.

### **PRENEUR**

L'association ASSOCIATION D'UNIFICATION ISLAMIQUE dont le siège social est à VILLENEUVE-LA-GARENNE, 8-10 Allée Arthur Guillemain, 92390, identifiée sous le numéro SIREN 391 674 082.

### **PRESENCE — REPRESENTATION**

La VILLE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE est ici représentée par le Maire, M. PELAIN, lui-même habilité en vertu d'une délibération du Conseil municipal n°1/0008 en date du 15 juillet 2020, dont une copie est demeurée **ci-après annexée**,

Et ayant tous pouvoirs spécialement à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil municipal de la Ville de VILLENEUVE-LA-GARENNE n° XXXXX en date du 19 décembre 2023, dont une copie est demeurée **ci-après annexée**.

L'Association dénommée ASSOCIATION d'UNIFICATION ISLAMIQUE est ici représentée par Monsieur M. SADIK, son Président et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts de l'Association et en vertu du procès-verbal de la réunion du conseil d'administration en date du XXXXX autorisant le Président de l'AUI à signer le bail emphytéotique administratif, dont une copie est demeurée ci-après annexée.

Messieurs PELAIN et SADIK sont ici présents.

### EXPOSE

La Ville de VILLENEUVE-LA-GARENNE est propriétaire des emprises cadastrées section K, n° 192, 194, 196 et 198.

Par un bail emphytéotique administratif conclu le 31 décembre 2008, la Ville de VILLENEUVE-LA-GARENNE a confié à l'association ASSOCIATION D'UNIFICATION ISLAMIQUE la réalisation de parkings et d'espaces verts-situé sur les emprises cadastrées section K n° 19p, K n° 92p et K n° 93p d'une superficie totale de 947 m<sup>2</sup>.

Depuis la signature de ce bail, les trois emprises foncières concernées ont fait l'objet d'un bornage et de divisions parcellaires, et sont aujourd'hui cadastrées section K n° 192, K n° 194 et K n° 196, d'une superficie totale de 947 m<sup>2</sup>.

La location a été accordée à l'Association, moyennant une redevance annuelle de 11.800 euros, pour permettre la réalisation de parkings et d'espaces verts, ladite association ayant obtenu un permis de construire, délivré le 23 janvier 2008.

Par un avenant n°1 conclu le 17 avril 2013, la Ville a intégré une parcelle contiguë à l'emprise du bail, cadastrée section K n° 198, d'une superficie de 181 m<sup>2</sup>, pour que l'Association y réalise des places de parking supplémentaires, des espaces verts ainsi qu'une rampe pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ainsi qu'une ventilation extérieure du parking souterrain de l'établissement.

Dans le cadre de l'extension de ce lieu culturel et au regard de l'échéance du présent bail à 2026, la Ville et l'Association ont décidé de conclure un nouveau bail emphytéotique administratif et de résilier le bail existant.

Par suite de ce qui précède, la Ville de VILLENEUVE-LA-GARENNE 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 de l'article L. 2341-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, un terrain d'une superficie d'environ 1128 m<sup>2</sup>.

Ce bail est consenti pour une durée totale de **QUARANTE (40) ANS**, moyennant une redevance forfaitaire, ci-après détaillée.

Par délibérations du Conseil Municipal de la Ville de VILLENEUVE-LA-GARENNE en date du 19 décembre 2023, la Ville 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.

CECI EXPOSE, le BAILLEUR et le PRENEUR concluent le bail emphytéotique administratif objet des présentes.

### **ARTICLE 1 :      BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Le BAILLEUR donne à 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 dans sa rédaction issue de l'article 70 de la loi n° 2021-1109 du 24 août 2021 et de l'article L 2341-1 du code général de la propriété des personnes publiques modifié par l'article 40 de la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019, sauf les dérogations ci-après stipulées.

Le Bail a pour objet de confier au PRENEUR un droit réel afin qu'il réalise son projet tel que précisé aux présentes.

### **ARTICLE 2 :      DESIGNATION**

Sur la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE, 8-10 Allée Arthur Guillemain (92390).

Un terrain d'une superficie d'environ 1128 m<sup>2</sup> comprenant des espaces verts, des emplacements de stationnement, une rampe pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ainsi qu'une ventilation extérieure du parking souterrain de l'établissement, au cadastre sous les références suivantes :

Préf.	Sect.	Numéro	ha	a	ca
	K	192	0	3	33
	K	194	0	3	45
	K	196	0	2	69
9	K	198	0	1	81

Lesdites parcelles désignées sous la lettre « [°] » sur le document d'arpentage ci-après visé et annexé.

**ARTICLE 3 : DESTINATION EXCLUSIVE DES BIENS LOUES**

Le présent bail est consenti en vue de l'accomplissement par le PRENEUR, de la réalisation d'un édifice culturel, consistant en l'**extension de la mosquée de Villeneuve-la-Garenne** sise Rue Arthur Guillemain comprenant un volume R+1 sur un sous-sol avec une toiture terrasse accessible ;

**ARTICLE 4 : CONDITIONS GENERALES**

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, savoir :

**ARTICLE 5 : ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION ET RENOVATION**

Le PRENEUR s'oblige à procéder aux travaux objet du présent bail, dans le cadre de l'opération projetée consistant en l'**extension de la mosquée de Villeneuve-la-Garenne**, en vue de créer notamment des salles polyvalentes et de réunion, des bureaux ainsi que des locaux d'usage (sanitaires, cuisine) et technique.

Ces travaux devront être réalisés dans un délai de **SOIXANTE (60) MOIS** à compter des présentes.

Si ce délai n'était pas respecté, les Parties prévoient de se rencontrer afin de déterminer les suites à donner au présent bail et, en l'absence d'accord, le présent bail sera considéré comme résilié de plein droit.

**5.1. Conditions d'exécution des travaux**

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. Il ne pourra apporter au projet de travaux ainsi défini aucune transformation nécessitant l'obtention d'un autre permis de construire que celui sus analysé, sans avoir obtenu par écrit l'accord du BAILLEUR à ce sujet.

Le PRENEUR s'obligera à poursuivre la réalisation de ces travaux jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui pourront être nécessaires à la desserte, et, d'une manière générale, à l'usage 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 devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux éventuels de terrassement et de fondation.

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 réglementation 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.

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.

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.

## **5.2. 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.

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.

### Délai d'exécution des travaux :

Le PRENEUR s'engage à réaliser les travaux et à déposer en mairie la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux au plus tard dans les **SOIXANTE (60) MOIS à compter des présentes.**

Le délai ci-dessus fixé quant à la réalisation des travaux, est calculé en fonction des possibilités normales d'approvisionnement et de main d'œuvre et des délais administratifs minimums.

Pour l'application de cette disposition pourraient notamment être considérées comme causes légitimes de suspension dudit délai : les grèves (qu'elles soient générales, particulières au bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier), les intempéries, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaire de suspendre ou d'arrêter les travaux, les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier.

S'il survenait un cas de force majeure, ou une cause légitime de suspension du délai d'achèvement, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués les parties d'un commun accord déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par l'architecte ayant la direction des travaux sous sa propre responsabilité.

La preuve de la force majeure ou des causes légitimes de suspension de délai et la durée de l'empêchement seront à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR supportera l'intégralité des conséquences financières liées au dépassement des délais susvisés, sans recours contre le BAILLEUR et sans prolongation de la durée du Bail.

#### 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 ci-dessus indiqué.

Il est précisé que l'Achèvement sera constaté :

- d'une part, lorsque seront exécutés les ouvrages et seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation du Bien au sens de l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation, conformément au Projet du PRENEUR, faisant l'objet du Bail.

Pour l'appréciation de cet achèvement au sens du Code de la construction et de l'habitation, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

- d'autre part, lorsque le PRENEUR aura obtenu l'autorisation d'ouverture au public de la commission de sécurité relative aux établissements recevant du public.

À cet égard, le PRENEUR s'oblige à saisir ladite commission dans le délai **d'UN (1) MOIS** à compter de l'achèvement au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Dans le **délai d'UN (1) MOIS** à compter de la fin de tous travaux réalisés par le PRENEUR en exécution des Présentes, ce dernier doit communiquer au BAILLEUR à titre informatif tous les documents relatifs auxdits travaux, et notamment leur descriptif, le cas échéant la copie des autorisations de construire qui ont été délivrées, les plans d'exécution, le cas échéant la copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux au permis délivré, et la copie de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux émanant des autorités compétentes.

Le PRENEUR s'oblige à justifier au BAILLEUR, conformément à la législation en vigueur, de la conformité des travaux au permis délivré. A défaut il devra faire réaliser les travaux nécessaires pour obtenir la conformité dans l'année de l'Achèvement.

En outre, nonobstant l'obligation de justification de la conformité administrative au BAILLEUR, le PRENEUR s'oblige à lui justifier de la Conformité Contractuelle, lorsque seront exécutés les ouvrages et éléments d'équipement conformément à la Notice Descriptive qui devra être annexée à l'acte réitérant les présentes.

Afin d'assurer au BAILLEUR la bonne réalisation des travaux de réhabilitation objet du bail, sur lesquels le PRENEUR s'est engagé dans le cadre de son offre, les Parties s'obligent à coopérer en pleine transparence et le PRENEUR s'oblige à répondre à toutes interrogations du BAILLEUR.

Les travaux seront exécutés sous sa seule responsabilité mais il devra tenir informé le BAILLEUR de l'état d'avancement des travaux.

Le BAILLEUR pourra vérifier sur place les conditions d'exécution des travaux en vue de la sauvegarde de ses intérêts. Toutefois, cette vérification ne devra pas entraver le déroulement normal de ces travaux qui relèveront exclusivement de la maîtrise d'ouvrage du PRENEUR.

Le PRENEUR devra assurer aux représentants du BAILLEUR le libre accès aux installations et leur donner communication de toutes les pièces leur permettant de remplir leur mission.

Le BAILLEUR sera invité, en tout état de cause, et uniquement pour son information, à assister à la réception de l'ouvrage par le PRENEUR, sans que cela ait pour effet de conférer au BAILLEUR la qualité de maître d'ouvrage.

Pour la vérification de la bonne mise en œuvre des prestations de la Notice Descriptive, le BAILLEUR aura la faculté de faire établir une vérification technique, à ses frais et par le bureau d'étude de son choix, dans le délai de **SOIXANTE (60) JOURS CALENDAIRES** de la transmission par le PRENEUR du procès-verbal de réception de l'ouvrage.

Pendant ce délai de **SOIXANTE (60) JOURS CALENDAIRES**, le PRENEUR s'engage à réserver au BAILLEUR, et au bureau d'étude qu'il mandatera, un accès aux constructions édifiées et à lui fournir les justificatifs techniques et documentaires nécessaires.

Faute d'avoir contesté la mise en œuvre de ces prestations innovantes dans le délai susvisé, le BAILLEUR sera réputé avoir accepté leur mise en œuvre par le PRENEUR et reconnaître la Conformité contractuelle du BIEN.

Un plan de récolement, dressé par architecte, devra lui être également fourni dans le mois de ladite réception et comportant un plan des bâtiments, un plan des aménagements et un plan des réseaux divers.

#### **ARTICLE 6 : ENTRETIEN - REPARATIONS**

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 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 révèlera 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 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.

Au cours du présent bail, le PRENEUR devra assurer la mise en conformité des immeubles, installations et aménagements contractuels, ou ajoutés par ses soins aux normes, réglementations, techniques et administratives qui viendraient à être applicables au cours du présent bail, de telle sorte qu'à son issue, l'ensemble des immeubles, équipements et installation soient conformes à la réglementation en vigueur.

Tous les travaux d'entretien des bâtiments devront tenir compte des dispositions légales et réglementaires 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.

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.

#### **ARTICLE 7 : TRANSFORMATIONS**

Le PRENEUR ne pourra faire aucune transformation non prévue aux présentes, nécessitant l'obtention d'un permis de construire dans les constructions qu'il aura édifiées ou celles existantes, sans l'accord exprès et par écrit du BAILLEUR.

#### **ARTICLE 8 : IMPOTS ET CHARGES DIVERS**

Le PRENEUR devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le BAILLEUR pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il devra également rembourser au BAILLEUR les impôts et charges locatives incombant au PRENEUR.

#### **ARTICLE 9 : 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.

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

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait des surprimes d'assurances, le PRENEUR devrait également les acquitter.

Etant précisé que cette assurance devra également couvrir les éventuels sinistres liés à la voie d'accès commune au parc public et au chantier de l'hôtel

#### **ARTICLE 10 : MODIFICATION AFFECTANT LE PRENEUR**

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 à compter de leur réalisation, de tout changement apporté à sa forme juridique.

## **ARTICLE 11 : EXCLUSION DE RESPONSABILITE 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 du BIEN, 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 ;
- en cas de pollution des sols ;
- en cas de nécessité de fondations spéciales devant être installés dans le sol pour soutenir l'extension créée par le PRENEUR.

## **ARTICLE 12 : EXPIRATION ANTICIPÉE DU BAIL**

### **12.1. 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.

## 12.2. 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 **DIX-HUIT (18) MOIS** consécutifs, 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. A 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 Cergy-Pontoise à la requête de la partie la plus diligente.

## 12.3. Résiliation par le BAILLEUR pour faute du PRENEUR en cas d'inexécution des clauses du Bail

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 du BIEN telle que définie ci-dessus ;
- s'il manque à son obligation d'entretien du BIEN ;
- s'il ne réalise pas le Programme de travaux dans le délai prévu ;
- s'il n'obtient pas un permis de construire dans un délai de **DIX-HUIT (18) MOIS** à compter des présentes.

**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 six mois après une simple mise en demeure écrite d'exécuter demeurée infructueuse.**

En cas de résiliation, toutes les constructions élevées par l'Association et tous aménagements réalisés par elle sur les terrains loués, ainsi que toutes améliorations deviendront la propriété de la Ville sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

Les conséquences financières de la résiliation pour faute sont aux frais de l'Association.

#### **12.4. 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 exploit d'huissier.

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.

A 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 Cergy-Pontoise à la requête de la partie la plus diligente.

#### **ARTICLE 13 : RENCONTRE DES PARTIES**

Les parties conviennent expressément que le BAILLEUR et le PRENEUR devront se rencontrer tous les **CINQ 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.

#### **ARTICLE 14 : RECOURS CONTRE L'ACTE AUTHENTIQUE DE 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.

A l'issue de cette rencontre, les Parties pourront décider d'un commun accord, accompagnée 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.

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

**ARTICLE 15 :    SOLIDARITE – INDIVISIBILITE**

Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants droit 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.

**ARTICLE 16 :    PROPRIETE 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 et augmentations qui existeront lors de la cessation du présent bail quelle qu'en soit la cause, sans aucune indemnité.

**ARTICLE 17 :    SORT DES BIENS EN FIN DE BAIL**

**17.1.        Option du BAILLEUR**

A 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, afin d'obtenir la remise du Bien dans le même état que celui constaté lors de l'état des lieux visé ci-dessus.

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR décide 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 d'une durée de **SIX (6) MOIS** afin de permettre au PRENEUR de procéder à la démolition des ouvrages existants. Aucun Loyer ne serait dû par le PRENEUR pendant cette période de prorogation.

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 exploitation et leur maintenance. Cette obligation de remise en état est précisée ci-dessus.

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.

## **17.2. Obligation de remise en état du PRENEUR**

### Obligation générale de remise en état :

A 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. Cette remise est faite automatiquement et gratuitement **SIX (6) ANNEES** avant la date d'expiration normale du Bail, et le plus tôt possible en cas de fin anticipée, les Parties examineront, le cas échéant avec le concours d'un expert désigné d'un commun accord et rétribué exclusivement par le PRENEUR si son obligation générale d'entretien a bien été respectée.

S'il apparaît que tel n'est pas le cas, ou que des travaux sont nécessaires pour que les Biens puissent être rendus en bon état d'entretien et de fonctionnement en fin de Bail, ils arrêteront les travaux éventuels à réaliser sur les Biens et estimeront leur coût, le tout le cas échéant avec le concours de l'expert. Ces travaux constituent 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. A 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 dix pour cent (10%) à titre de pénalités à caractère libératoire.

## **ARTICLE 18 :     DUREE**

Le présent bail emphytéotique est conclu pour une durée **QUARANTE ANS (40) ANS** à compter de ce jour.

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.

## **ARTICLE 19 :     LOYER**

En contrepartie de la mise à disposition du bien susvisé, le PRENEUR versera au BAILLEUR, à compter une redevance fixe annuelle d'UN EURO (1,00 €).

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 réitération des présentes.

**ARTICLE 20 :      PAIEMENT DU LOYER**

Le loyer sera appelé chaque année et devra être versé avant le quinzième jour ouvré du premier mois de l'année.

**ARTICLE 21 :      LIEU DE PAIEMENT DU LOYER**

Ce loyer sera payable au Centre des Finances publiques, dès réception de l'avis des sommes à payer.

**ARTICLE 22 :      COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire nominative des présentes sera délivrée au BAILLEUR.

**ARTICLE 23 :      PUBLICITE FONCIERE**

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.

**ARTICLE 24 :      FRAIS**

Le PRENEUR acquittera tous les frais, droits et taxes afférents aux présentes, et à leurs suites et conséquences, dont les frais d'acte de dépôt de pièce sus visé, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire du présent acte, ainsi que les frais d'état des lieux.

**ARTICLE 25 : MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

[A définir selon les dispositions du RGPD appliquées par l'Office notarial]

**ARTICLE 26 : DOMICILE**

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

**ARTICLE 27 : CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES**

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité des parties aux présentes lui a été régulièrement justifiée, notamment par la production du certificat d'immatriculation du PRENEUR au Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre.

**ARTICLE 28 : ANNEXES**

Sont annexées au présent bail les documents suivants :

- La délibération habilitant M. le Maire à représenter la Commune ;
- La délibération du 19 décembre 2023 autorisant M. le Maire à signer le présent bail ;
- Le procès-verbal du conseil d'administration autorisant le Président de l'AUI à signer le bail emphytéotique administratif ;
- Le plan d'arpentage des parcelles ;
- Les statuts en vigueur de l'Association d'Unification Islamique ;
- L'autorisation de signer le présent bail accordée au président de l'Association ;
- L'attestation de l'Association d'absence de financements étrangers ;
- Le devis estimatif du projet ;
- L'estimation du coût d'exploitation, d'entretien et de maintenance de l'extension ;
- Le schéma de financement du projet d'extension par l'Association.

**ARTICLE 29 : MENTION D'ANNEXES**

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

**ARTICLE 30 : CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES**

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité des parties aux présentes lui a été régulièrement justifiée, notamment par la production du certificat d'immatriculation du PRENEUR au Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre.

FAIT en deux exemplaires à Villeneuve-la-Garenne, 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 :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :
- Renvoi(s) :