Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20180704-BEA-2018-CC,
Date de télétransmission : 06/07/2018
Date de réception préfecture : 06/07/2018

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF POUR LA PROPRIETE DES FRENES

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La commune de LA CELLE SAINT-CLOUD, dont le siège se situe en l'Hôtel de ville, 8E avenue Charles de Gaulle à LA CELLE SAINT-CLOUD (78170), représentée par Monsieur Olivier DELAPORTE, en qualité de Maire de la commune, dûment habilité par une délibération du conseil municipal en date du 12 juin 2018,

Le procès-verbal de cette délibération demeurant annexé ci-après,

Etant précisé que la délibération dont il s'agit a été rendue exécutoire en vertu de son dépôt en Préfecture de VERSAILLES (Yvelines) le 18 juin 2018 et de sa publication le 19 juin 2018

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »,
D'UNE PART

ET

La commune de BOUGIVAL, dont le siège se situe 126 rue du Maréchal Joffre à BOUGIVAL (78380), représentée par Monsieur Luc WATTELLE, en qualité de Maire de la commune, ayant tous pouvoirs pour agir en vertu des présentes selon une délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2018,

Le procès-verbal de cette délibération demeurant annexé ci-après,

Etant précisé que la délibération dont il s'agit a été rendue exécutoire en vertu de son dépôt en Préfecture de VERSAILLES (Yvelines) le 3 juillet 2018 et de sa publication le 6 juillet 2018

Ci-après dénommée « L'EMPHYTEOTE » ou « le PRENEUR »,
D'AUTRE PART

LESQUELS ONT EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSE PREALABLE

La commune de LA CELLE SAINT-CLOUD est propriétaire d'un ensemble immobilier dénommé « Domaine des Frênes », situé sur le territoire de la commune de BOUGIVAL (78380).

La commune de LA CELLE SAINT-CLOUD a été déclarée adjudicataire des biens, ci-dessus désignés, par un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Versailles lors de la vente sur surenchère qui s'est tenue le 18 janvier 1978.

Il est précisé que la propriété objet du présent bail bénéficie de servitudes retranscrites dans :
- Un acte de vente consenti par Me SABATIER à la société française des pétroles BP reçu par Me PERINNE le 22 janvier 1969 ;
- un acte passé par Me PERINNE, Notaire, le 5 août 1971 entre la société française des pétroles BP et la S.C.I. de la Résidence du parc de la Chaussée **(Annexe 4).**
- une convention de répartition de charges intervenue entre les deux sociétés selon un acte reçu par Me PERINNE, le 5 août 1971.

Cette vaste propriété de 57 920 m², aménagée en parc d'agrément boisé, comporte deux constructions, dénommées « *Datcha I. Tourgueniev* » d'une superficie de 220 m² et « *Villa Viardot* » d'une superficie de 385 m² sur un terrain de 14 360m².

La propriété des Frênes faisait partie du domaine de la Chaussée dont l'Impératrice Joséphine fit l'acquisition en 1813. A sa mort en 1815, il est revenu à sa fille, la Reine Hortense.

Abandonné et tombant en ruine, le château de la Chaussée a été vendu et le parc a été loti.

En 1830, le parfumeur M. Bourbonné en a acquis deux (2) lots et y a construit une Villa de style palladien.

Le 25 octobre 1874, le Docteur Segalas a vendu la propriété des Fresnes à Ivan Tourgueniev (écrivain) et Pauline Viardot (cantatrice et compositrice). Tourgueniev y a fait construire un chalet qu'il a appelé sa « *datcha* » sur une parcelle du Parc toute proche de la villa. Il y est mort en 1883.

Pauline Viardot a vendu la villa en 1884. La propriété est passée en différentes mains et les deux maisons se sont dégradées peu à peu.

En 1978, la commune de LA CELLE SAINT-CLOUD en a acquis la propriété en vente publique.

Les travaux de restauration des deux bâtiments ont débuté un an plus tard sous la maîtrise d'ouvrage de la ville de LA CELLE SAINT-CLOUD et sous la direction de l'architecte des Bâtiments de France.

Cette première tranche de travaux, financée à 50% par l'État, la Région et le Département, et 50% par la commune de LA CELLE SAINT-CLOUD s'est achevée en 1985.

D'autres travaux, financés à 100% par la Commune, ont été réalisés jusqu'en 2002.

Le 3 septembre 1983, pour le centième anniversaire de la mort de l'écrivain, s'est ouvert, au rez-de-chaussée de la Datcha, le Musée Ivan Tourgueniev.

La Datcha a été mise à la disposition de l'Association « Amis d'Ivan Tourgueniev, Pauline Viardot et Maria Malibran » (ATVM) à titre onéreux par la Ville de La-Celle-Saint-Cloud du 1er novembre 1988 au 31 octobre 2003. La Celle Saint Cloud, ayant engagé une procédure de consultation visant à choisir un repreneur pour la propriété des Frênes, a proposé à l'ATVM de signer une convention d'occupation du domaine Public afin que l'association puisse continuer à exploiter le musée. A l'issue de cette procédure, cette convention n'a pas été signée.

Afin de permettre la restauration du domaine et le maintien de son accessibilité au public, le Conseil municipal de la commune de LA CELLE SAINT-CLOUD a approuvé, par délibération du 19 décembre 2006, un projet de rénovation et de restructuration de la Propriété des Frênes. Dans le projet initial, la Fondation d'entreprise « *Ville et Patrimoine* » se serait vu confier, dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif (BEA), l'ensemble du Domaine des Frênes, à charge pour elle d'en assurer la réhabilitation, l'extension et l'entretien et d'y développer les activités culturelles. Le projet consistait en :

- la restauration de la Villa Viardot ;
- la construction d'un local d'accueil et de gardiennage à l'entrée du Domaine, indispensable pour assurer l'ouverture du site au public et sa protection ;
- l'aménagement du parc et l'entretien de l'ensemble du site pendant la durée du BEA

Les parties ont signé, le 13 juin 2007, une promesse de bail emphytéotique administratif afin de permettre la réalisation de l'ensemble des conditions nécessaires à l'aboutissement du projet d'intérêt général envisagé.

Or la délibération du 19 décembre 2006 et l'arrêté de permis de construire délivré par la Commune de BOUGIVAL à la Fondation ont fait l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de VERSAILLES. Bien que ces recours aient été rejetés successivement par les différentes juridictions (TA, CAA et CE), la Fondation Ville et Patrimoine a finalement renoncé à signer le BEA.

Face à l'abandon de ce projet, et compte tenu de l'ampleur des travaux d'investissement et d'entretien qui doivent être réalisés à court ou moyen terme sur l'ensemble immobilier, un partenaire était toujours nécessaire.

Afin de désigner l'occupant de cette partie de son domaine public, la Commune de la Celle Saint-Cloud a mis en œuvre, dans le respect des dispositions de l'article L.2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, telles qu'issues de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, une procédure de sélection préalable.

Au terme de cette procédure de sélection, la commune de BOUGIVAL a été choisie pour occuper le domaine.

CECI EXPOSE, IL EST ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET

Par le présent contrat, le BAILLEUR donne à bail emphytéotique administratif (BEA) au PRENEUR, qui accepte, les biens désignés à l'article 2 en vue de la rénovation et de la restructuration du Domaine des Frênes, de la pérennisation du site et de son ouverture au public.

Ce projet, réalisé dans le cadre d'une opération d'intérêt général permettant le développement d'une activité culturelle et touristique portée par l'emphytéote, est décrit en annexe du présent bail **(Annexe 1)** et s'articulera autour des thématiques suivantes, à l'échelle du territoire :

Signé électroniquement par :
LUC WATTELLE
Le 03/10/2025 à 15:20

La musique

- Expliquer et réenchanter la musique de Carmen et son histoire (Bizet, Mérimée, Viardot),
- En faire un lieu de création artistique actuel pour professionnels et amateurs,
- Créer le centre européen de formation musique et patrimoine (CEFMP) qui propose une formation post-graduate unique en Europe à destination des musiciens de haut niveau.

La littérature

- Développer la muséographie du musée sur les thèmes très contemporains d'Ivan Tourgueniev : l'Europe et la Russie, la Paix et l'humanisme,
- Proposer une introduction à la culture et aux coutumes russes avec la création d'une Isba-Restaurant dans le parc du domaine.

La peinture

- Créer une destination touristique sur Berthe Morisot et l'impressionnisme,
- Faire de la maison de Berthe Morisot un centre d'interprétation du Pays d'art et d'histoire « Val de Seine Impressionniste » en coordination avec les autres villes de Chatou et Port-Marly,
- Donner comme orientation principale : femmes peintres / impressionnisme, art de rupture.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS MIS A DISPOSITION

Les dépendances données à bail dépendent du Domaine des Frênes, situé à BOUGIVAL (Yvelines). Il s'agit d'un ensemble immobilier d'une superficie de 14 360 m^2 environ, situé 16 rue Ivan Tourguéniev, dans l'emprise de la parcelle cadastrée Section AH N°39 tel que matérialisé en lot A sur le projet de division effectué par M. Herviou, géomètre expert **(Annexe 2).**

Globalement, la Commune met à la disposition de l'occupant l'intégralité du sol et des constructions appartenant au domaine public comprises dans le périmètre précisément délimité dans le plan annexé à la présente convention **(Annexe 2)**.

Cette propriété, aménagée en parc d'agrément boisé, comporte deux constructions dénommées « Villa Viardot » et « Datcha Tourgueniev ». Elle est située dans le périmètre classé du coteau de la Jonchère - Colline des Impressionnistes de Bougival classé par décret du 9 juillet 2001.

S'agissant de la première, il s'agit d'un bâtiment d'époque Directoire, comportant :

- au Rez-de-chaussée : une enfilade de trois salons, vestibule et toilettes ;
- au 1er étage : trois pièces ;
- au-dessus des combles comprenant un logement de trois pièces avec entrée, cuisine, salle de bains et rangements ;
- sous-sol sur toute la surface.

Pour la seconde, un bâtiment constitué de :

- un sous-sol avec chaudière ;
- un rez-de-chaussée avec hall d'entrée desservant un salon, une salle à manger, un office et deux WC ;
- au 1er étage : une chambre et une bibliothèque ;
- au 2ème étage : une pièce à droite et un studio à gauche.

Ces deux bâtiments ont fait l'objet d'une inscription partielle à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par un arrêté en date du 14 novembre 1983 **(Annexe 3).**

Tels, au surplus, que ces locaux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans qu'il soit besoin d'ne faire plus ample description, les parties déclarant bien connaître les lieux.

En conséquence, le preneur, après la prise de possession, ne sera pas admis à réclamer une indemnité quelconque sous prétexte d'erreur, omission, défaut de désignation, vice caché, mauvais état du sol ou du sous-sol, incompatibilité avec l'utilisation prévue.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES BIENS MIS A DISPOSITION

Les biens désignés à l'article 2 sont destinés à être entretenus afin de permettre le maintien et la pérennisation de la vocation culturelle et touristique du site, son ouverture au public, dans le respect de son passé et de sa valeur patrimoniale afin d'en faire un lieu emblématique de la culture européenne tournée vers la paix.

La « villa Viardot » aura vocation à accueillir des expositions, des masters classes et autres événements prestigieux dans le cadre de la reconstitution d'un salon musical et littéraire mais également des locaux destinés au Centre UNESCO et aux recherches d'étudiants et artistes en résidence (bibliothèques, bureaux, salle de réunion, etc. ..).

La « Datcha Tourgueniev » continuera d'accueillir l'activité muséale autour de la vie et de l'œuvre d'Ivan Tourgueniev avec des objectifs de développement de la muséographie sur les thèmes très contemporains d'Ivan Tourgueniev : l'Europe et la Russie, la Paix et l'humanisme.

Le BAILLEUR pourra demander à visiter l'ensemble des espaces dans le respect des heures d'ouverture des espaces publics afin de s'assurer du respect de la destination des biens loués.

Il est expressément rappelé que l'intérêt général qui s'attache à l'exploitation des biens donnés à bail constitue un élément déterminant de la conclusion du présent bail.

En conséquence, le PRENEUR devra, pendant tout le cours du bail, s'assurer que l'établissement est exploité dans des conditions permettant un accès au public conforme au projet culturel.

En cas de diversification des activités, qui devra en tout état être conforme à l'affectation principale des biens mis à disposition, le PRENEUR devra préalablement obtenir un accord écrit du BAILLEUR.

ARTICLE 4 - MISE À DISPOSITION – ETAT DES LIEUX ET SITUATION LOCATIVE

Le preneur prendra les biens loués désignés à l'article 2 du présent contrat dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Dans les HUIT (8) jours avant la prise de possession, il sera dressé conjointement et contradictoirement un état des lieux, établi en double exemplaires, annexé aux présentes **(Annexe 7)**.

L'emphytéote prendra l'ensemble des biens dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir exercer aucune réclamation ni recours contre qui que ce soit, ni former aucun recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit, et notamment pour des raisons de mitoyenneté, de défaut d'alignement, de mauvais état du sol ou du sous-sol, ou pour cause de déficit dans la contenance totale louée, dont la différence en plus ou en moins avec celle réelle, excédât elle-même 1/20, fera le profit ou la perte du PRENEUR.

Le PRENEUR pourra, après accord préalable de la Commune propriétaire, faire à ses frais dans les locaux loués les constructions ou installations et aménagements qu'il juge opportuns. Il ne sera pas

ad Lu

tenu à la fin de la convention de démolir à ses frais les constructions ou installations, qui deviendront de droit la propriété de la Commune de LA CELLE SAINT CLOUD.

Le PRENEUR conservera pendant toute la durée de la présente convention, la propriété des immeubles objets du bail, y compris les améliorations qui y auraient été faites. Il prendra purement et simplement les lieux et places du BAILLEUR et à ses risques et périls, de façons que la Commune de LA CELLE SAINT CLOUD en soit pas inquiétée.

L'emphytéote souffrira toutes les servitudes grevant le terrain, publiques et privées.

Le BAILLEUR bénéficiera, pendant toute la durée du bail, d'un droit de passage sur les parcelles pour lui permettre d'accéder au domaine. Selon leur disponibilité, les biens pourront être mis à la disposition du bailleur à titre gracieux pour l'organisation d'évènements ponctuels quatre (4) à cinq (5) fois par an. Le bailleur en informera un (1) mois en avance l'emphytéote qui adressera sa réponse dans un délai de sept (7) jours. Les modalités de cette mise à disposition seront définies entre les parties par convention.

Le PRENEUR s'engage à s'opposer à toutes usurpations et à tous empiètements et devra prévenir le BAILLEUR de tous ceux qui pourraient avoir lieu, à peine d'en être déclaré responsable.

ARTICLE 5 - CONSISTANCE DE LA RENOVATION ET DES TRAVAUX A LA CHARGE DE L'EMPHYTEOTE

5-1. Description des travaux envisagés

Afin de mettre en œuvre le projet porté par l'emphytéote, ce dernier s'engage à mettre en œuvre les moyens nécessaires à la réalisation du programme de travaux associé au projet culturel présenté en annexe 1, à savoir :

- restauration proprement dite de la « Villa Viardot »,
- mise en valeur du parc,
- entretien et exploitation de l'ensemble du site pendant la durée du BEA
- accessibilité au public

A cette fin, le PRENEUR s'engage à réaliser, à ses frais et risques, les travaux d'aménagement figurant dans la tranche ferme du programme de travaux qu'il a arrêté, joint en **Annexe 5**, pour un montant prévisionnel de 1 150 000 €HT.

Les travaux de la tranche ferme correspondent aux travaux de préservation de la villa que l'emphytéote s'engage à débuter dans un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la date de signature du présent bail tels qu'énumérés ci-dessous :

- Reprise des façades,
- Menuiseries extérieures,
- Reprise de la toiture,
- Accès extérieur des personnes à mobilité réduite,
- Mise aux normes de la chaufferie.

L'estimation prévisionnelle des travaux susvisés a été réalisée sur la base d'une étude de faisabilité financière réalisée en 2004 et réactualisée en 2012 par un architecte en chef des monuments historiques puis réactualisée une dernière fois - valeur 2018.

Les travaux des tranches optionnelles seront réalisés au fur et à mesure de l'obtention des financements nécessaires et disponibles à cet effet. Il s'agit notamment des travaux annexes comme l'aménagement intérieur, des abords de la villa et l'aménagement paysager et les circulations du

domaine nécessaires à la parfaite mise en œuvre du projet d'exploitation du domaine par l'emphytéote tel que décrit à l'annexe 1.

5-2. Modalités d'exécution des travaux

L'ensemble de la rénovation prévue au 5.1 devra respecter les normes légales et réglementaires d'ouverture au public sur les parties qui lui sont accessibles, et plus généralement toute mesure afférente aux constructions.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives et démarches préalables et nécessaires à la réalisation du programme.

Le calendrier de réalisation des travaux sera transmis au bailleur **(Annexe 6).**

Sauf dérogation, l'EMPHYTEOTE s'oblige à demander et obtenir toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ces travaux et, notamment l'obtention de tous permis de construire et de démolir, et de tous titres d'exploitation nécessaires à l'exploitation du site.

Le PRENEUR est responsable à l'égard des tiers de tous dommages causés par l'exécution des travaux et des services lui incombant.

Il s'engage à contracter les assurances couvrant ses responsabilités de maître d'ouvrage. Il est tenu de transmettre les polices d'assurance au BAILLEUR dans le mois suivant la signature afin que ce dernier puisse vérifier que les garanties sont suffisantes.

Cette vérification n'aura pas pour effet de dégager le PRENEUR de ses responsabilités.

5-3. Contrôle des travaux par le BAILLEUR

Le BAILLEUR s'assure de la bonne conformité des travaux au projet au vu des documents transmis par l'EMPHYTEOTE au fur et à mesure de la réalisation des travaux. (demandes d'urbanisme etc).

Les travaux réalisés par l'emphytéote seront réputés achevés dès lors qu'ils seront exécutés conformément aux caractéristiques définies dans les Plans et Descriptif des Travaux annexés à la future demande d'autorisation d'urbanisme qui sera déposée pour la réalisation des travaux ainsi qu'au projet culturel et touristique présenté en annexe 1. Les Parties entendent se référer aux dispositions de l'article R. 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, de telle sorte que pour l'appréciation de cette réalisation, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération s'ils ne présentent pas un caractère substantiel, et il en sera de même des malfaçons qui ne rendraient pas les ouvrages ou éléments d'équipement indispensables à l'utilisation de ceux-ci, conformément à leur destination, impropres à leur utilisation.

L'emphytéote, en sa qualité de maître de l'ouvrage, devra avoir recours aux services d'un organisme agréé de contrôle technique au titre, notamment, de la solidité des ouvrages, de la sécurité des personnes et de la conformité aux réglementations relatives aux installations classées si les installations contractuelles relèvent desdites réglementations.

Aménagements, travaux et constructions seront édifiés conformément aux règles de l'art, et notamment aux Documents Techniques Unifiés, conformément aux prescriptions réglementaires ainsi qu'aux obligations résultant des autorisations d'urbanisme en vigueur au jour du dépôt de la demande de permis de construire.

L'emphytéote, dans le cadre des autorisations d'urbanisme qu'il aura reçues procédera à la déclaration d'achèvement des travaux (D.A.T) et à la demande de conformité auprès du service de l'urbanisme.

ARTICLE 6 - DUREE

Le bailleur donne à bail à l'Emphytéote ci-dessus désigné et pour une durée de vingt-cinq (25) années entières et consécutives qui commence à courir à compter de la signature du présent bail, les biens ci-dessus désignés.

ARTICLE 7 - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

1. L'emphytéote prendra les terrains loués dans leur état actuel, sans pouvoir faire aucune réclamation pour quelque cause que ce soit.

2. L'emphytéote s'engage à réaliser les travaux dans le délai mentionné à l'article 5-2

3. L'emphytéote est, par avance, autorisé à réaliser lesdits travaux ainsi que des installations liées aux activités culturelles en conformité avec les règlements d'urbanisme.

   Il fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives et démarches préalables et nécessaires pour la réalisation du programme.

4. L'emphytéote paiera tous les droits de voirie et autres auxquels les travaux de réhabilitation, de construction ou d'amélioration donneront lieu, ainsi que tous impôts, charges et indemnité quelconques qui seront la conséquence de ces travaux.
   L'emphytéote sera également tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant au terrain qu'aux constructions pendant toute la durée du bail.

5. L'emphytéote acquittera pendant la durée du bail les impôts et taxes de toute nature existant ou à établir sur les biens présentement loués à compter du 1er janvier de l'année qui suivra celle de la date d'effet du bail.

6. L'emphytéote paiera, tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, de même que ceux de la publicité foncière.

ARTICLE 8 - CONSTITUTION DE DROITS REELS - HYPOTHEQUES

Le PRENEUR pourra, dans la mesure où la réglementation le permet, consentir des servitudes passives indispensables à la réalisation des ouvrages, constructions et installations prévus au présent bail.

Les droits réels conférés au PRENEUR et résultant du bail, et les constructions édifiées par le PRENEUR, seront susceptibles d'hypothèques mais uniquement pour la garantie des emprunts contractés par lui, en vue de la réalisation, l'amélioration ou l'extension.

Le contrat constitutif de droits réels sur les biens loués ou les ouvrages qui y seront édifiés devra, à peine de nullité, être au préalable approuvé par la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L . 1311-2 et L. 1311-3 du Code général des collectivités territoriales.

En cas de défaillance du PRENEUR dans le remboursement des emprunts, seuls les créanciers hypothécaires agréés par le BAILLEUR pourront exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les ouvrages et droits immobiliers objets du présent bail.

En ce cas, le BAILLEUR pourra autoriser la cession du présent bail à une personne agréé par lui qui sera subrogée au PRENEUR dans les droits et obligations résultant du présent bail.

ARTICLE 9 - CESSION ET LOCATION

Les droits réels conférés au PRENEUR et résultant du présent bail y compris ceux découlant le cas échéant des conventions non détachables conclues pour la réalisation du projet d'intérêt général, objet du bail ne peuvent être cédés, avec agrément du bailleur tel que prévu à l'article R 2122-19 et suivants du CGPPP qu'à une personne subrogée à l'emphytéote dans les droits et obligations en découlant suite, par exemple à la modification du mode de gouvernance : constitution d'un groupement d'intérêt public, création d'un établissement public culturel...

Dans le cadre de la mise en œuvre de son projet, l'emphytéote pourra exploiter le domaine et les ouvrages s'y trouvant, lui-même ou par l'intermédiaire d'un opérateur et/ou mettre à disposition d'un tiers, à titre temporaire et précaire, une partie des ouvrages désignés selon les lois et règlement en vigueur s'appliquant à la nature publique de l'emphytéote, sans accord préalable du bailleur.

Toutefois, il sera tenu de l'en informer par l'envoi d'un courrier ou courriel sous quinzaine.

ARTICLE 10 - ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS, RESPECT DES NORMES ET REGLEMENTS

L'emphytéote devra pendant tout le cours du bail et à ses frais :

- conserver en bon état d'entretien par les travaux qui s'avèreraient nécessaires l'Immeuble, ses aménagements et équipements réalisés conformément à sa destination et effectuer 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 celles prescrites par toute législation ou réglementation entrant en vigueur pendant la durée du BEA ;
- effectuer tous travaux et ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti et supporter toutes amendes et pénalités, en cas de retard, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet,
- faire effectuer les contrôles ou diagnostics légaux ou réglementaires et les travaux permettant la mise aux normes de l'Immeuble.

Le bailleur pourra demander tout justificatif se rapportant à la réalisation des engagements décrits dans le présent article.

ARTICLE 11 – ASSURANCES/ DESTRUCTION PARTIELLE OU TOTALE DES CONSTRUCTIONS

11-1. Pendant les travaux

L'emphytéote fera son affaire personnelle des assurances à souscrire avant l'ouverture du chantier.

L'emphytéote souscrira une assurance « Dommages aux biens » en tant que propriétaire non occupant du domaine. L'emphytéote ou le gestionnaire/exploitant le cas échéant, souscrira ensuite une assurance « Dommages aux biens » et l'assurance « Responsabilité civile » en tant que gestionnaire/exploitant lorsque l'occupation du domaine sera effective.

Par ailleurs, l'emphytéote veillera à ce que les intervenants au chantier souscrivent les assurances de responsabilité nécessaires.

11-2. Autres assurances

L'emphytéote s'engage à assurer les biens objet du bail, pour garantir les risques d'incendie, d'explosions, de dégâts des eaux et autres qui pourraient survenir pendant toute la durée du bail, pour un montant égal à la valeur de reconstruction à neuf des bâtiments par une compagnie notoirement solvable.

L'emphytéote devra également assurer sa responsabilité civile de propriétaire.

L'emphytéote justifiera de cette assurance et fournira, à première demande du bailleur, le certificat d'acquit des primes.

En cas de sinistre, l'emphytéote s'oblige à employer l'indemnité versée à la remise en état et à la reconstruction de l'Immeuble.

L'emphytéote assumera vis à vis du bailleur, toutes les conséquences pouvant résulter de l'absence ou de l'insuffisance de la couverture d'assurance, ainsi que d'une erreur, d'une omission dans les déclarations faites aux assureurs.

11-3. Destruction totale ou partielle des constructions par sinistre, cas fortuit ou force majeure

Si les constructions périssent totalement ou partiellement par cas fortuit ou force majeure ou étaient l'objet d'un sinistre significatif pendant la durée du BEA, les parties conviendront par voie d'avenant au présent bail de l'opportunité de les reconstruire, dans la limite du respect des droits des sols en vigueur.

ARTICLE 12 - REDEVANCE

Compte tenu du montant des travaux que l'emphytéote s'engage à réaliser aux termes de l'article 5-1 et de la difficulté inhérente à tout équipement à vocation culturelle d'équilibrer ses comptes d'exploitation, les parties ont convenu de fixer le montant de la redevance annuelle à zéro euro (0 €) sur toute la durée de la convention.

ARTICLE 13 - PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au deuxième Bureau des Hypothèques de VERSAILLES.

Le bailleur déclare que les biens présentement loués ne sont grevés d'aucune inscription hypothécaire.

ARTICLE 14 - DECLARATIONS FISCALES

L'emphytéote fera son affaire des déclarations fiscales liées à l'activité du site.

AV LH

ARTICLE 15 - RESILIATION

15-1. Résiliation du fait de l'emphytéote

Vingt-quatre (24) mois après la signature du présent bail, les parties conviennent de se rencontrer afin de faire un point d'avancement sur les travaux et d'examiner la bonne exécution de la convention.

A défaut pour l'emphytéote d'exécuter une seule des conditions du présent bail considérées comme étant substantielles pour le bailleur, notamment le bon achèvement des travaux pour ce qui concerne leur consistance et les délais de leur achèvement (tels qu'ils sont transmis à l'article 5-2), la résiliation du bail pourra être encourue de plein droit et prononcée par le bailleur SIX (6) mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter devenue infructueuse et énonçant la volonté du bailleur d'user du bénéfice de cette clause, sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune consignation ou offre ultérieure.

En cas de résiliation du bail du fait de l'emphytéote, celui-ci n'aura droit à une indemnité correspondant qu'à 30 % de la valeur non amortie des ouvrages et installations visées à l'article 6.1, déduction faite des subventions de toute nature dont il a pu bénéficier.

La valeur non amortie est la valeur nette comptable de chacune des installations.

15-2. Résiliation pour motif d'intérêt général

Le bailleur peut résilier unilatéralement le présent bail pour un ou des motifs d'intérêt général. Dans cette hypothèse, la résiliation sera précédée d'un préavis, dûment motivé et notifié au Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de TROIS (3) mois avant la prise d'effet de la résiliation.

En cas de résiliation pour un motif d'intérêt général, l'emphytéote a droit à l'indemnisation du préjudice subi, correspondant à la valeur non amortie des ouvrages, installations et équipements réalisés, déduction faite des subventions de toute nature dont l'emphytéote a pu bénéficier.

ARTICLE 16 - REMISE EN ETAT DES BIENS LOUES

A la fin du présent bail, l'emphytéote est tenu de remettre au bailleur en bon état d'entretien et de réparation les bâtiments, ouvrages et installations, intégrant l'ensemble des améliorations et rénovations apportées eu égard à l'état des lieux entrant réalisé contradictoirement entre les parties et annexé au présent bail. Cette remise est faite à titre gratuit.

VINGT-QUATRE (24) mois avant l'expiration du présent bail, les parties arrêteront et estimeront, après expertise s'il y a lieu, les travaux à réaliser sur les ouvrages qui ne seraient pas en état correct d'entretien eu égard à la destination du bâtiment.

L'emphytéote devra exécuter, à ses frais, ces travaux avant l'expiration du bail.

ARTICLE 17 – SORT DES INSTALLATIONS REALISEES PAR LE PRENEUR – EVACUATION DES LIEUX

A la cessation de l'occupation pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR est tenu d'évacuer les lieux occupés et de les remettre dans leur état primitif, sans prétendre de ce fait à indemnité.

Néanmoins, sauf retrait possible pour motif d'intérêt général, le BAILLEUR peut décider de conserver, sans être également tenu à indemnité, le bénéfice de toutes les constructions, installations et améliorations existant à la fin de l'occupation.

A compter de la date fixée pour l'évacuation définitive des lieux, le PRENEUR qui se maintient sera tenu de payer au BAILLEUR, sans mise en demeure préalable par jour de retard à libérer les lieux ou à les remettre en état si la Commune l'exige, une astreinte 1.000 euros par jour de retard.

En outre, sans préjudice de tous dommages et intérêts en sa faveur, le BAILLEUR a le droit, sans aucune formalité préalable, aux frais, risques et périls du titulaire, de débarrasser les lieux occupés des installations mobilières pouvant s'y trouver, de déposer les matériels, mobiliers, marchandises, denrées et autres objets dans un lieu public et, au besoin, de faire procéder à la vente des approvisionnements et autres objets périssables par un officier public, conformément à la loi.

La commune de LA CELLE SAINT CLOUD a également droit de faire procéder, aux frais, risques et périls de l'EMPHYTEOTE, à toute démolition des installations immobilières qu'elle ne désire pas conserver et à tous travaux destinés à assurer la remise des lieux dans leur état primitif.

ARTICLE 18 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, les parties élisent domicile, à savoir :

- La Commune de LA CELLE SAINT-CLOUD, Hôtel de Ville, 8^{E} avenue Charles de Gaulle 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD,

- La Commune de BOUGIVAL, Hôtel de Ville, 126 rue du Maréchal Joffre, 78 380 BOUGIVAL

A LA CELLE SAINT-CLOUD, le 04 JUIL 2018
En trois exemplaires,

Pour la commune de LA CELLE SAINT-CLOUD,

MAIRIE DE LA CELLE-ST-CLOUD 78170

Le Maire,
Olivier DELAPORTE

Pour la commune de BOUGIVAL,

HOTEL DE VILLE DE BOUGIVAL 78380

Le Maire,
Luc WATTELLE

Liste des annexes :
1° Projet culturel ;
2° Plan de division de la parcelle AH n° 39 ;
3° Arrêté d'inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques ;
4° Convention de répartition des charges entre les sociétés BP et la S.C.I. de la résidence du Parc de la Chaussée ;
5° Programme de travaux
6°-Calendrier établi à fournir par le candidat (fait ultérieurement).
7° Etat des lieux entrant (fait ultérieurement).

REÇU EN PREFECTURE
le 03/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_SE-078-217800929-20251002-2025_039-DE