



LES **CONTAMINES**  
MONTJOIE

**CLAUSES PRINCIPALES DU  
BAIL EMPHYTHEOTIQUE ADMINISTRATIF  
A INTERVENIR**

Pour l'Aménagement et l'Exploitation d'une microcentrale  
hydroélectrique sur le torrent du Bon Nant

**ENTRE-LES SOUSSIGNES :**

1°) La COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE, sise, 4 route de Notre-Dame de la Gorge aux Contamines-Montjoie (74170), n° SIREN 217400852, représentée par son maire en exercice, Monsieur François BARBIER, dûment habilitée à cet effet par une délibération en date de [à compléter] ;

**D'UNE PART**

Ci-après désigné « *Le BAILLEUR* »,

**ET**

2°) [à compléter]

**D'AUTRE PART**

Ci-après désignée « *l'EMPHYTEOTE* »,

Le BAILLEUR et l'EMPHYTEOTE sont ci-après dénommés l'un ou l'autre, individuellement « *la Partie* », ou conjointement « *les Parties* ».

# SOMMAIRE

---

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>4</b>
<b>PARTIE 1 : CLAUSES GENERALES</b> .....	<b>6</b>
ARTICLE 1 : CREATION D'UNE SOCIETE DE PROJET.....	6
ARTICLE 2 : OBJET DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF.....	6
ARTICLE 3 : CAPACITE DU BAILLEUR ET DE L'EMPHYTEOTE.....	7
ARTICLE 4 : NATURE DU CONTRAT.....	8
ARTICLE 5 : AFFECTATION DU DOMAINE.....	8
ARTICLE 6 : DUREE DU BAIL.....	9
ARTICLE 7 : RECOURS CONTRE LES AUTORISATIONS OU LE BAIL.....	9
ARTICLE 8 : PIECES CONSTITUTIVES DU BAIL.....	10
<b>PARTIE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR ET DE L'EMPHYTEOTE</b> .....	<b>11</b>
ARTICLE 9 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR.....	11
ARTICLE 10 : DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EMPHYTEOTE.....	11
<b>PARTIE 3 : MISE A DISPOSITION DU BIEN</b> .....	<b>12</b>
ARTICLE 11 : DESIGNATION DES PARCELLES DONNEES A BAIL.....	12
ARTICLE 12 : ORIGINE DE PROPRIETE.....	12
ARTICLE 13 : ETAT DES LIEUX D'ENTREE.....	13
ARTICLE 14 : SERVITUDES.....	13
ARTICLE 15 : ETAT DU BIEN.....	13
ARTICLE 16 : URBANISME.....	14
<b>PARTIE 4 : CONDITIONS D'EXECUTION DU BAIL</b> .....	<b>15</b>
ARTICLE 17 : REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS.....	15
ARTICLE 17.1 : EXECUTION ET AACHEVEMENT DES TRAVAUX.....	15
ARTICLE 17.2 : RECEPTION DE L'INSTALLATION.....	15
ARTICLE 18 : RECOURS DES TIERS.....	16
ARTICLE 19 : PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS.....	16
ARTICLE 20 : ENVIRONNEMENT.....	16
ARTICLE 21 : NUISANCE SONORE, POLLUTION OU AUTRES TROUBLES.....	17
ARTICLE 22 : RESPONSABILITE – ASSURANCES DE L'EMPHYTEOTE.....	17
<b>PARTIE 5 CLAUSES FINANCIERES</b> .....	<b>18</b>
ARTICLE 23 : REDEVANCE D'OCCUPATION DOMANIALE.....	18
ARTICLE 24 : DROITS REELS ET FINANCEMENT DE L'OPERATION.....	18
ARTICLE 25 : FISCALITE.....	19
<b>PARTIE 6 : EXECUTION DU BAIL</b> .....	<b>20</b>
ARTICLE 26 : INTERETS MORATOIRES.....	20
ARTICLE 27 : CESSION DU BAIL.....	20
ARTICLE 28 : CHARGES.....	20
ARTICLE 29 : EXECUTION D'OFFICE.....	21

<b>PARTIE 7 : FIN DU BAIL</b> .....	<b>22</b>
ARTICLE 30 : ETAT DES LIEUX DE SORTIE.....	22
ARTICLE 31 : SORT DES BIEN EN FIN DU CONTRAT .....	23
ARTICLE 32 : RESILIATION DU CONTRAT .....	23
ARTICLE 32.1 : RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD .....	23
ARTICLE 32.2 : RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL .....	23
ARTICLE 32.3 : RESILIATION POUR FAUTE OU DEFAUT D'EXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU BAIL .....	24
ARTICLE 32.4 : RESOLUTION EN CAS D'OUVERTURE D'UNE PROCEDURE DE SAUVEGARDE, DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE OU DE LIQUIDATION JUDICIAIRE .....	25
ARTICLE 33 : CONDITIONS RESOLUTOIRES .....	25
<b>PARTIE 8 : CLAUSES DIVERSES</b> .....	<b>27</b>
ARTICLE 34 : FISCALITE DE L'ACTE ET ENREGISTREMENT .....	27
ARTICLE 35 : ELECTION DE DOMICILE ET DROIT APPLICABLE .....	27
ARTICLE 36 : REGLEMENT AMIABLE DES DIFFERENDS – LITIGES .....	28
ARTICLE 37 : PROPRIETE DES DOCUMENTS ET OBLIGATION DE DISCRETION .....	28
ARTICLE 38 : ANNEXES.....	29

## **PREAMBULE**

---

### **IL EST, PREALABLEMENT AU BAIL, EXPOSE CE QUI SUIT :**

La COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE poursuit une politique destinée à assurer le développement durable sur son territoire dans le cadre de diverses actions. La production d'énergie « propre » et « renouvelable » contribue largement à la réalisation de cette politique.

La COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE dispose d'un potentiel énergétique intéressant fourni par le torrent du Bon Nant Amont et du Torrent de Tré-la-Tête, en dehors des aménagements existants ou en cours de développement.

Le torrent du Bon Nant est susceptible d'accueillir une installation hydraulique au sens de l'article L. 214- 17 du code de l'environnement.

Afin de poursuivre cet objectif prioritaire de développement durable, la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE souhaite utiliser ce potentiel énergétique en permettant l'aménagement et l'exploitation d'une microcentrale hydroélectrique mobilisant l'énergie hydraulique du torrent du Bon Nant et favorisant ainsi la production d'électricité verte.

Dans le cadre de sa compétence énergie renouvelable qui lui est attribuée par les dispositions de l'article L. 2224-32 du code général des collectivités territoriales, la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE, a ainsi décidé de donner, à Bail Emphytéotique Administratif, dans les modalités des articles L 1311-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les parcelles nécessaires à l'implantation d'une microcentrale hydroélectrique.

Le bien donné à BAIL appartient au domaine privé de la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE et n'est pas soumis au respect des obligations de publicité et de sélection préalable à la délivrance d'un titre, prévues à l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques. La microcentrale aura une puissance hydraulique inférieure à 4 500 kW et n'a pas non plus à faire l'objet d'une procédure de mise en concurrence au sens de l'article R. 521-2 du code de l'énergie.

Pour autant la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE a décidé d'organiser une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester pour bénéficier de la mise à disposition de ces parcelles. C'est dans ce contexte que l'EMPHYTEOTE a été sélectionné.

L'EMPHYTEOTE s'entend d'une part comme l'opérateur sélectionné à l'issue de la procédure de sélection préalable organisée par la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE, puis comme la société de projet qui sera substituée à ce dernier dans les conditions définies à l'article 1 du présent BAIL.

**CELA AYANT ETE EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## **PARTIE 1 : CLAUSES GENERALES**

---

### ARTICLE 1 : CREATION D'UNE SOCIETE DE PROJET

Dans un délai d'un (1) mois à compter de l'obtention de la dernière autorisation administrative nécessaire à la mise en place du projet, l'opérateur sélectionné s'engage à créer une société de projet laquelle sera substituée à ce dernier.

Le capital social de la société sera réparti de la manière suivante :

- 80% du capital sera détenu par (**nom du candidat retenu**)
- 20% du capital sera détenu par la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE étant précisé que la Commune des CONTAMINES-MONTJOIE n'entend exercer aucun mandat, ni fonction de représentation au sein de ladite société de projet.

Dans un délai de quinze (15) jours suivant la création de la société de projet (la société de projet étant considérée comme créée à la date à laquelle elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés) les parties conviennent de signer un avenant de substitution à la présente convention.

A défaut de la création de la société de projet dans le délai d'un (1) mois à compter de l'obtention de la dernière autorisation administrative ou à défaut de la signature d'un avenant dans le délai de quinze (15) jours à compter de la création de la société de projet, et après mise en demeure restée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit. Chacune des Parties sera libérée de ses obligations sans que (**nom du candidat retenu**) ne puisse prétendre au versement d'une quelconque indemnité que ce soit notamment pour indemniser les investissements déjà réalisés, les sommes déjà versées à la Commune des CONTAMINES-MONTJOIE ou la réparation d'un quelconque préjudice pouvant résulter de la résiliation de la présente convention.

### ARTICLE 2 : OBJET DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Les collectivités territoriales peuvent conclure sur leur domaine public ou privé un BAIL emphytéotique administratif dans les conditions déterminées par les articles L 1311-2 à L. 1311-4-1 du code général des collectivités territoriales.

Le présent BAIL est consenti en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général qui relève de la compétence énergie renouvelable de la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE et qui s'inscrit dans le

cadre d'une politique de développement durable et de préservation du cadre de vie par la production d'une électricité verte.

La COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE décide de mettre à disposition de l'EMPHYTEOTE l'immeuble décrit précisément à l'article 11 afin que ce dernier, maître de l'ouvrage de l'opération, assure à ses frais et risques la charge de :

- L'installation d'une microcentrale hydroélectrique mobilisant l'Energie hydraulique du Bon Nant d'une puissance hydraulique inférieure à 4 500 kW
- L'exploitation et la maintenance de cette microcentrale hydroélectrique
- La vente d'énergie produite par la microcentrale

L'EMPHYTEOTE procédera à la réalisation des études nécessaires à l'installation de la microcentrale hydroélectrique.

L'EMPHYTEOTE assurera sa rémunération sur la revente d'électricité produite par la microcentrale hydroélectrique.

La COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE deviendra propriétaire des installations à l'échéance du BAIL, si ce dernier n'est pas renouvelé, dans les conditions de l'article 31 ou pourra en demander le démantèlement.

### ARTICLE 3 : CAPACITE DU BAILLEUR ET DE L'EMPHYTEOTE

Le BAILLEUR et l'EMPHYTEOTE attestent par eux-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements pris au titre du BAIL.

Le représentant ès-qualités d'EMPHYTEOTE déclare que :

- L'EMPHYTEOTE est une société dûment constituée et existant valablement, dont le siège social est à l'adresse indiquée à l'article 35 du présent BAIL ;
- L'EMPHYTEOTE n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- L'EMPHYTEOTE n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures visées au code de commerce, relatives aux difficultés des entreprises portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaires et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination

d'un mandataire *ad hoc*, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur, en application des textes susvisés, n'est susceptible d'être introduite par un tiers ;

- L'EMPHYTEOTE et ses représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées du BAIL ;
- La signature du BAIL et son exécution par l'EMPHYTEOTE ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni aucune loi, réglementation ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés du BAIL spécialement en le signant. Il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

#### ARTICLE 4 : NATURE DU CONTRAT

Ce BAIL constitue un Bail Emphytéotique Administratif conclu en application de l'article L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales qui confère à l'EMPHYTEOTE un droit réel immobilier sur la dépendance domaniale qu'il occupe ainsi que sur la totalité des ouvrages qu'il réalise.

L'EMPHYTEOTE ne peut se prévaloir d'un droit à la propriété commerciale, au sens de la législation sur les baux commerciaux (décret n°53-960 du 30 septembre 1953). Sont également inapplicables toutes les dispositions législatives spéciales régissant les locations à usage d'habitation ou à usage professionnel (loi n° 48-1360 du 1er octobre 1948) et les locations gérances des fonds de commerce et des établissements artisanaux (loi n° 56-277 du 20 mars 1956).

Les parties considèrent l'ensemble des stipulations précédentes comme déterminantes de leur engagement sans lequel il n'aurait jamais été conclu.

#### ARTICLE 5 : AFFECTATION DU DOMAINE

Le BAILLEUR donne à BAIL à l'EMPHYTEOTE, qui l'accepte, les terrains dont il est propriétaire, situés sur le territoire de la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE (74170), constitués de [nombre à compléter] parcelles cadastrées visées à l'article 11 du présent BAIL afin que ce dernier puisse occuper le domaine privé communal et développer un projet économique qu'il a librement défini consistant en :



- L'installation d'une microcentrale hydroélectrique mobilisant l'Energie hydraulique du Bon Nant
- L'exploitation et la maintenance de cette microcentrale hydroélectrique
- La vente d'énergie produite par la microcentrale

Ce projet est développé dans le respect des stipulations de la partie 4 du présent BAIL.

Tout changement d'affectation ou toute utilisation différente, même provisoire, sans l'accord préalable écrit de la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE sera susceptible d'entraîner la résiliation du présent contrat et l'obligation pour l'Exploitant de procéder à la remise en état des lieux, après mise en demeure d'avoir à y remédier demeurée infructueuse au-delà d'un délai de six (6) mois.

La COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier, les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

#### ARTICLE 6 : DUREE DU BAIL

Le présent BAIL est consenti et accepté pour une durée de 50 ans commençant à la date de la signature des présentes.

Le BAIL pourra éventuellement être renouvelé à son terme par avenant pour la continuité de l'exploitation et/ou pour un motif d'intérêt général approuvé par les deux parties. En aucun cas, le présent BAIL ne pourra faire l'objet d'un renouvellement par tacite reconduction.

À l'expiration de la durée du BAIL, l'EMPHYTEOTE ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

Le BAIL ne pourra être modifié que par avenant approuvé par les deux parties.

#### ARTICLE 7 : RECOURS CONTRE LES AUTORISATIONS OU LE BAIL

En cas de recours d'un tiers ou de retrait administratif relatif à l'une des autorisations nécessaires à la réalisation des travaux, la Partie informée la première en informe sans délai l'autre Partie et lui communique l'ensemble des pièces du recours afin de permettre aux Parties d'apprécier le caractère sérieux du recours ou, dans le cas d'un retrait administratif, les motifs ayant conduit l'administration à procéder audit retrait.

Pareillement, en cas de recours d'un tiers formé à l'encontre du BAIL, le BAILLEUR en informe sans délai l'EMPHYTEOTE et lui communique l'ensemble des pièces du recours. Les Parties se rapprocheront pour déterminer ensemble les conséquences qu'il conviendra de tirer dudit recours et s'accorderont sur les conditions de poursuite de l'opération.

Les Parties pourront alors décider d'un commun accord, soit :

- De ne pas donner de suite à la réalisation de l'opération ;
- De poursuivre la réalisation de l'opération envisagée ;
- De procéder au dépôt, dans le délai d'un (1) mois de leur accord, d'une demande d'un nouveau permis de construire ou d'une nouvelle autorisation administrative.

#### ARTICLE 8 : PIECES CONSTITUTIVES DU BAIL

Les pièces constitutives du BAIL seront les suivantes :

- Le présent BAIL Emphytéotique Administratif ;
- Ses annexes :
  1. Plan de situation et référence cadastrale du bâtiment concerné
  2. Puissance installée, production d'énergie et description technique de l'équipement
  3. Description des emplacements nécessaires au raccordement au Réseau Public de la microcentrale hydroélectrique
  4. Description du bien

Auront valeur contractuelle, le présent BAIL et ses annexes.

En cas de divergence ou de contradiction entre le BAIL et ses Annexes, le BAIL prévaudra.

Les annexes 2 et 3 seront transmises et jointes à la présente convention lors de la mise en service de la microcentrale hydroélectrique.

## **PARTIE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR ET DE L'EMPHYTEOTE**

---

### ARTICLE 9 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

La COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE s'engage, en sa qualité de BAILLEUR et de propriétaire des ouvrages objet du présent BAIL, à mettre à la disposition de l'EMPHYTEOTE le terrain d'assiette d'environ [superficie à compléter] hectares décrit au préambule du présent BAIL pendant toute la durée dudit BAIL.

La COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE s'engage également à mettre à la disposition de l'EMPHYTEOTE tous documents et informations utiles au bon avancement de travaux de réalisation de l'ouvrage prévues au titre de son projet.

Le BAILLEUR s'engage à conférer à l'EMPHYTEOTE, pour la durée du présent BAIL, toutes servitudes de passage, et de passage de canalisations et de réseaux nécessaires au raccordement électrique sur les parcelles dont il est propriétaire et non compris dans le présent BAIL.

### ARTICLE 10 : DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EMPHYTEOTE

Le droit consenti à l'EMPHYTEOTE sur les ouvrages, constructions et installations à caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice des activités prévues par le présent BAIL, pour la durée de l'autorisation, est constitutif de droits réels au sens du code général de la propriété des personnes publiques.

L'EMPHYTEOTE est tenu :

- De verser une redevance à la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE en contrepartie de la mise à disposition du terrain susvisé et dans les conditions précisées à l'article 23 du présent BAIL ;
- De se charger de l'obtention de toutes les autorisations administratives (permis de construire etc...) nécessaires à la réalisation et l'exploitation de la microcentrale hydroélectrique sans que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse être recherchée et notamment de l'obtention de la délivrance des autorisations en matière de police de l'eau et des milieux aquatiques « IOTA » qui relèvent des articles L. 531-1 du code de l'énergie et L. 214-1 et suivants du code de l'environnement.
- De s'acquitter de tous les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain peut être et pourra être assujetti dans les conditions fixées à l'article 25 du présent BAIL.

## **PARTIE 3 : MISE A DISPOSITION DU BIEN**

---

### ARTICLE 11 : DESIGNATION DES PARCELLES DONNEES A BAIL

Le bien immobilier situé sur le territoire de la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE (74170) et constitué des [nombre à compléter] parcelles cadastrées suivantes, est mis à disposition :

[liste des parcelles à insérer]

Certaines parcelles situées en forêt [à préciser] feront l'objet d'un déclassement qui peuvent nécessiter la révision du PLU.

Le BAILLEUR déclare que le Bien est sa propriété, qu'il est libre de toute occupation et de toute entrave.

Le plan de situation figure en annexe 1 du présent BAIL.

La puissance installée, la production d'énergie estimée de l'équipement et la description technique de l'équipement figureront sur les plans constituant l'annexe 2 du présent BAIL.

Les conditions de raccordement de l'Equipement au Réseau Public, figurent en annexe 3 du présent BAIL.

### ARTICLE 12 : ORIGINE DE PROPRIETE

Les terrains, objet du présent BAIL, appartiennent au BAILLEUR pour les avoir acquis de :

- \_\_\_\_\_ aux termes d'un acte reçu par \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_ pour la parcelle \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ aux termes d'un acte reçu par \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_ pour la parcelle AI935 ;
- \_\_\_\_\_ aux termes d'un acte reçu par \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_ pour la parcelle \_\_\_\_\_

etc...

### ARTICLE 13 : ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Le Bien fera l'objet d'une visite par les Parties en vue de dresser un état des lieux contradictoire dans le délai de quinze (15) jours à compter de la signature du BAIL. Un Procès-Verbal d'état des lieux sera signé par les Parties sur le champ à l'issue de la visite du Bien et annexé au présent contrat (Annexe 4).

Le Bien, objet du présent BAIL, est remis par le BAILLEUR à la garde de l'EMPHYTEOTE à compter de la signature de l'état des lieux.

L'EMPHYTEOTE prendra les lieux dans leur état actuel sans ne pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR, pour quelque cause que ce soit et déclare à cet égard parfaitement les connaître.

### ARTICLE 14 : SERVITUDES

[à compléter le cas échéant]

### ARTICLE 15 : ETAT DU BIEN

Le BAILLEUR déclare et garantit à l'EMPHYTEOTE qu'il a porté à sa connaissance tous les éléments en sa possession relative à la consistance et à l'état du Bien (Annexe 4 du présent BAIL).

L'EMPHYTEOTE prendra le Bien, qu'il déclare parfaitement connaître, dans l'état où il se trouvera à la date de prise d'effet du BAIL, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices mêmes cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelque puisse être la différence en plus ou en moins et renoncer à demander toutes indemnités ou dommages et intérêts en raison des défauts apparents ou cachés, qui pourraient résulter de la nature du sol ou du sous-sol.

L'EMPHYTEOTE ne peut non plus élever aucune réclamation de remise en état ou d'adjonction d'équipements supplémentaires, ni exiger du BAILLEUR des travaux ou réparations rendus nécessaires pour adapter le Bien donné à BAIL conformément à l'affectation telle que précisée à l'article 5.

## ARTICLE 16 : URBANISME

Le terrain, objet du présent BAIL, est situé en zone Nrb.

Il est rappelé que l'EMPHYTEOTE, en qualité de maître d'ouvrage, est responsable de l'obtention de toute autorisation d'urbanisme et, le cas échéant, de toute autorisation administrative nécessaire à la réalisation de l'Ouvrage.

## **PARTIE 4 : CONDITIONS D'EXECUTION DU BAIL**

---

### ARTICLE 17 : REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

#### ARTICLE 17.1 : EXECUTION ET ACHEVEMENT DES TRAVAUX

L'EMPHYTEOTE assure le suivi général des travaux d'installation de la microcentrale hydraulique.

La COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE peut présenter, par écrit, ses observations et interrogations à l'EMPHYTEOTE.

L'EMPHYTEOTE aura un délai de quinze (15) jours calendaires maximum à compter de la date d'envoi par la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE pour présenter ses propres observations et proposer des solutions.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception par l'EMPHYTEOTE et l'entreprise/les entreprises mandatée/s à laquelle participe le représentant de la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE.

La COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE pourra, s'il y a lieu, émettre des observations sur les ouvrages exécutés et l'EMPHYTEOTE devra mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction dans la limite du projet technique finalisé et du coût de l'opération.

#### ARTICLE 17.2 : RECEPTION DE L'INSTALLATION

Lorsque l'EMPHYTEOTE sera en état de réceptionner l'ouvrage conformément aux présentes, il le notifiera à la collectivité, par lettre recommandée avec accusé de réception, et l'invitera à constater la réalisation de l'achèvement dans les dix (10) à jours, en précisant la date et l'heure.

L'EMPHYTEOTE convoquera la collectivité à la réception des installations à une date fixée cinq (5) jours calendaires à l'avance. A la date ainsi fixée, il sera établi contradictoirement un procès-verbal de réception.

## ARTICLE 18 : RECOURS DES TIERS

L'EMPHYTEOTE suit et gère les contentieux liés à l'opération objet du présent BAIL. Il informe, le BAILLEUR, dans les plus brefs délais, de l'existence de tout recours de tiers.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'EMPHYTEOTE dans l'exécution du BAIL est à sa charge définitive. Il ne pourra en aucune façon prétendre au remboursement d'une quelconque indemnité par la Commune.

## ARTICLE 19 : PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions édifiées et tous travaux ou aménagements effectués par l'EMPHYTEOTE restent sa propriété et celle de ses ayants-cause pendant toute la durée du BAIL.

A l'expiration du BAIL éventuellement reconduit, par arrivée du terme ou par résiliation ou résolution judiciaire, les aménagements et ouvrages réalisés par l'EMPHYTEOTE deviennent de plein droit la propriété de la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE, selon les modalités détaillées en partie 7 du présent BAIL, à moins que celle-ci n'en demande le démantèlement, lequel ne pourra être refusé par l'EMPHYTEOTE.

## ARTICLE 20 : ENVIRONNEMENT

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de BAIL, l'EMPHYTEOTE s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires à la préservation de la flore et de la faune, notamment piscicole.

Il devra notamment être vigilant au choix des matériaux utilisés pour l'exécution des travaux. Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il fera son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, le tout sans aucun recours possible contre le BAILLEUR.



## ARTICLE 21 : NUISANCE SONORE, POLLUTION OU AUTRES TROUBLES

L'EMPHYTEOTE s'oblige à prendre toutes les dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage toute nuisance sonore ou autre, toute pollution, le tout de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles, l'EMPHYTEOTE garantissant le BAILLEUR contre toute réclamation à cet égard.

Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait de l'EMPHYTEOTE, celui-ci serait tenu de lui rembourser sans délai.

## ARTICLE 22 : RESPONSABILITE – ASSURANCES DE L'EMPHYTEOTE

Dans un délai d'un mois à compter de la signature du présent BAIL et avant tout commencement d'exécution, l'EMPHYTEOTE devra justifier qu'il est titulaire des assurances requises nécessaires au présent BAIL, et fournir une attestation de ses assureurs justifiant qu'il est à jour de ses cotisations et que sa police contient les garanties en rapport avec l'importance de l'opération.

Ces assurances seront mises à jour pendant toute la durée des opérations prévues au présent BAIL, et notamment la période d'exploitation. Elles pourront être fournies au BAILLEUR sur simple demande.

L'EMPHYTEOTE supporte personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers à raison de faute dans l'exécution du BAIL ou pour tout dommage causé à ces tiers ou à leurs biens, engageant sa responsabilité.

L'EMPHYTEOTE devra donc en outre assurer sa responsabilité civile comprenant un volet « recours des voisins et des tiers »

L'EMPHYTEOTE répond des dommages causés au Bien mis à disposition ainsi qu'à l'ouvrage réalisé au titre du présent BAIL sauf cas de force majeure. En cas de sinistre, l'EMPHYTEOTE est tenu de procéder à la reconstruction des fractions détruites.

## **PARTIE 5 CLAUSES FINANCIERES**

---

### ARTICLE 23 : REDEVANCE D'OCCUPATION DOMANIALE

Le présent BAIL est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle égale à [à compléter] du chiffre d'affaires annuel de l'EMPHYTEOTE tirée de la revente d'électricité.

Il sera procédé au versement de cette redevance au plus tard le [à compléter] de l'année suivant la fin de l'exercice comptable.

Le premier versement interviendra donc au plus tard le [à compléter].

La signature du bail implique le versement définitif par l'EMPHYTEOTE à la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE de la somme de (à compléter) non remboursable et ce pour quel que motif que ce soit.

### ARTICLE 24 : DROITS REELS ET FINANCEMENT DE L'OPERATION

L'EMPHYTEOTE contractera tous les emprunts et avances nécessaires au financement de l'opération. Il recherchera les subventions pouvant éventuellement être versées par différents organismes publics.

Conformément à l'article L. 1311-3 du code général des collectivités territoriales, le droit réel conféré à l'EMPHYTEOTE de même que les ouvrages dont il est propriétaire sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par l'EMPHYTEOTE en vue de financer la réalisation et l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué. Le contrat constituant l'hypothèque devra, à peine de nullité, être approuvé par l'organe délibérant de la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE.

Conformément à l'article L. 1311-3 5° du code général des collectivités territoriales, les constructions réalisées dans le cadre du présent BAIL pourront donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail.

Ainsi et afin de concilier les droits du crédit-bailleur et le domaine privé de la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE, l'EMPHYTEOTE, le BAILLEUR et le crédit-bailleur devront conclure une convention tripartite qui aura pour objet d'organiser les droits du crédit-bailleur sur le sol et l'ouvrage, de préciser le sort des biens en cas de défaillance de l'EMPHYTEOTE ou de résiliation unilatérale par le Département, BAILLEUR et propriétaire de l'ouvrage.

Aussi et afin de préserver son domaine privé, la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE s'engagera de sorte soit :

- A succéder à l'EMPHYTEOTE comme preneur du contrat de crédit-bail ;
- A lui substituer un nouvel EMPHYTEOTE,
- A verser une indemnité pour l'incorporation des Biens dans son patrimoine.

Le coût de l'opération et les charges générées seront supportés par l'EMPHYTEOTE. En aucun cas, l'EMPHYTEOTE ne pourra se retourner contre le BAILLEUR pour assurer l'équilibre financier de l'opération.

#### ARTICLE 25 : FISCALITE

L'EMPHYTEOTE acquittera pendant toute la durée du BAIL, en sus de la redevance d'occupation domaniale stipulée ci-avant, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain d'ouvrage qui sera édifié par ses soins sont et pourront être assujettis, y compris celles mises à la charge du propriétaire.

Conformément à l'article 1400 du code général des impôts, l'EMPHYTEOTE est seul chargé de régler la taxe foncière.

## **PARTIE 6 : EXECUTION DU BAIL**

---

### ARTICLE 26 : INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le BAILLEUR à l'EMPHYTEOTE, comme toute somme due par l'EMPHYTEOTE au BAILLEUR notamment en cas de mis en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant le terme du BAIL, qui ne serait pas réglée avant l'échéance, portera automatiquement intérêts en application du taux d'intérêt national en vigueur.

### ARTICLE 27 : CESSION DU BAIL

Conformément aux articles L. 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales, les droits résultant du présent BAIL ne pourront être cédés par l'EMPHYTEOTE en cours de contrat qu'avec l'agrément de la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE, après délibération du Conseil municipal et uniquement au profit d'une personne subrogée à l'EMPHYTEOTE dans les droits et obligations découlant du présent BAIL.

En conséquence, l'EMPHYTEOTE s'engage à informer la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE, par lettre recommandée ou courrier électronique avec avis de réception, de tout projet de cession du présent BAIL. LA COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE disposera de la faculté discrétionnaire d'agréer ou de ne pas agréer le cessionnaire sans que son refus ne puisse jamais être considéré comme abusif.

Ainsi, toute cession qui n'aurait pas recueilli préalablement l'accord écrit de la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE par lettre recommandée ou courrier électronique avec avis de réception serait purement et simplement considérée comme nul et non avenue.

### ARTICLE 28 : CHARGES

L'EMPHYTEOTE satisfera, à partir du jour de son entrée en jouissance, à toutes les charges sans exception ni réserves propres au Bien mis à sa disposition et des ouvrages construits.

L'EMPHYTEOTE s'acquittera de toutes les charges, souscription des abonnements et consommation (électricité, eau, gaz, fuel, etc.) directement auprès des prestataires (EDF, Engie, Eau, etc....).

## ARTICLE 29 : EXECUTION D'OFFICE

Dans le cas où l'EMPHYTEOTE ne pourvoit pas à l'entretien de l'équipement, le BAILLEUR pourra procéder ou faire procéder à ses frais, à l'exécution d'office des travaux nécessaires au maintien en bon état d'entretien, de sécurité et de propreté, de l'équipement.

L'exécution d'office, intervient après mise en demeure restée sans effet notifiée à l'EMPHYTEOTE d'avoir à remédier aux fautes constatées dans un délai de trente (30) jours, sauf cas d'urgence dûment constaté par le BAILLEUR.

Dans ce cas, le coût des travaux d'entretien de l'équipement est supporté par l'EMPHYTEOTE.

## **PARTIE 7 : FIN DU BAIL**

---

Indépendamment du cas dans lesquelles les parties s'accordent conventionnellement pour mettre fin au contrat, ce contrat cessera de produire ses effets, soit, à sa date d'expiration normale, soit, en cas de résiliation anticipée.

Les Parties conviennent expressément et à l'avance que la perte de fonds de commerce consécutive à la résiliation ou à l'échéance de la convention n'est pas indemnisable. En conséquence, l'EMPHYTEOTE s'interdit, par anticipation, de revendiquer auprès de la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE une indemnité quelconque égale à la valeur marchande du fonds de commerce et ses accessoires.

### ARTICLE 30 : ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Dans la dernière année et au plus tard six (6) mois avant le terme du BAIL, les parties devront procéder aux opérations décrites ci-après visant à déterminer si les biens meubles ainsi que les biens immeubles mis à disposition, améliorés ou construits sont en bon état au regard de l'obligation de bon entretien qui incombe à l'EMPHYTEOTE au titre du présent BAIL.

Le BAILLEUR avisera au préalable l'EMPHYTEOTE des jours et heures fixés pour les vérifications – état des lieux – afin de lui permettre d'y assister ou de se faire représenter.

A défaut pour l'EMPHYTEOTE de répondre à la convocation notifiée par le BAILLEUR, ce dernier réitère sa notification par lettre recommandée ou courrier électronique avec avis de réception en convoquant l'EMPHYTEOTE pour la visite de vérification.

Au cas où l'EMPHYTEOTE ne répond pas à cette deuxième convocation, la visite sera réalisée et les constatations seront alors opposables à l'EMPHYTEOTE.

Les éventuels travaux de remise en état constatés au terme de l'inventaire de fin de convention et non effectués au titre des obligations du présent contrat resteront à la charge de l'EMPHYTEOTE.

## ARTICLE 31 : SORT DES BIEN EN FIN DU CONTRAT

A l'expiration du BAIL, les équipements construits par l'EMPHYTEOTE seront remis gracieusement au BAILLEUR, à moins qu'il n'en exige le démantèlement. Les ouvrages remis devront être libres de toute inscription de privilèges ou d'hypothèques conventionnelles, judiciaires ou légales.

De même quel que soit le motif de résiliation, résolution ou annulation, toutes les constructions élevées par l'EMPHYTEOTE et tous aménagements réalisés par lui, ainsi que toutes améliorations, deviendront la propriété du BAILLEUR.

Le BAILLEUR sera substitué à l'EMPHYTEOTE dans les droits et obligations du propriétaire mis à la charge de ce dernier, à l'exception de tout engagement financier pour lesquels les modalités de substitution sont réglés ci-après.

## ARTICLE 32 : RESILIATION DU CONTRAT

### ARTICLE 32.1 : RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD

En cas de résiliation d'un commun accord, les parties s'obligeront à trouver une entente organisant la fin anticipée du BAIL de façon équitable pour les deux parties. Cet accord se formalisera par un protocole transactionnel établi conformément aux articles 2044 et suivants du code civil.

### ARTICLE 32.2 : RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

Le BAIL peut être résilié unilatéralement par la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE pour un motif d'intérêt général.

La résiliation devra être précédée d'un préavis de six (6) mois notifié à l'EMPHYTEOTE, par lettre recommandée avec avis de réception, avant la date de prise d'effet de la résiliation.

Dans cette hypothèse, les installations font retour immédiat au BAILLEUR et l'EMPHYTEOTE aura droit à une indemnité de résiliation versées dans les conditions définies ci-après :

➤ Résiliation durant l'exploitation des installations

L'EMPHYTEOTE a droit :

- A l'indemnisation du montant des investissements non amortis. L'amortissement des biens devra correspondre à la durée d'exécution du contrat.
- A l'indemnisation de la perte d'exploitation plafonnée à six (6) années de production d'énergie au coût réel en vigueur au moment de la demande de résiliation.

L'EMPHYTEOTE renonce à se prévaloir de l'indemnisation de tout autre préjudice pouvant résulter de la résiliation unilatérale par la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE pour motif d'intérêt général.

Cette indemnité sera réglée à l'EMPHYTEOTE à la prise d'effet de la résiliation.

A la date de prise d'effet de la résiliation toutes les constructions élevées par l'EMPHYTEOTE et tous aménagements réalisés par lui, ainsi que toutes améliorations, deviendront la propriété du BAILLEUR.

L'EMPHYTEOTE sera alors tenu de remettre les installations au BAILLEUR en bon état d'entretien et d'utilisation.

Si le bien est impropre à l'usage, une pénalité financière de mille (1000) euros par jour calendaire sera appliquée à l'EMPHYTEOTE entre la date de fin du BAIL et la date de remise en état du bien.

ARTICLE 32.3 : RESILIATION POUR FAUTE OU DEFAUT D'EXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU BAIL

En dehors des cas prévus aux articles 32.1 et 32.2, le présent BAIL peut être résilié par le BAILLEUR, après mise en demeure de l'EMPHYTEOTE, en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions générales ou particulière de la présente convention et notamment :

- En cas de non usage des installations implantées, dans les conditions définies précédemment ;
- Si la sécurité vient à être compromise par défaut d'entretien de l'équipement dans les conditions définies par la réglementation en vigueur.

L'inexécution s'entend du non-respect :

- Financier de l'engagement du fait de carence dans le paiement des diverses sommes dues au titre des charges, impôts et frais divers,
- Juridique des obligations qui incombent au bénéficiaire.



La mise en demeure de la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE doit être notifiée par écrit et assortie d'un délai de trente (30) jours calendaires à compter de sa notification pour se conformer aux obligations de celle-ci ou pour présenter ses observations.

En cas de résiliation prononcée pour faute ou inexécution des clauses et conditions, l'exercice de cette prérogative n'ouvrira droit à aucune indemnisation du préjudice qui pourrait en résulter pour l'EMPHYTEOTE.

Dans ce cas, le sort de l'équipement est régi par les dispositions de l'article 31 du présent BAIL.

#### ARTICLE 32.4 : RESOLUTION EN CAS D'OUVERTURE D'UNE PROCEDURE DE SAUVEGARDE, DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE OU DE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Au cas où l'EMPHYTEOTE ferait l'objet d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire, le BAIL ne pourra être résilié que dans les formes et conditions prévues par l'article L. 622-13 du code de commerce.

Au cas où l'EMPHYTEOTE ferait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire, le BAIL ne pourrait être résilié que dans les formes et conditions prévues par les articles L. 641-11-1 et L. 641-12 du code de commerce.

#### ARTICLE 33 : CONDITIONS RESOLUTOIRES

Le BAIL est conclu sous les conditions résolutoires suivantes :

- Absence de purge des recours des tiers ou absence de purge du retrait administratif à l'encontre de la délibération autorisant la révision du PLU, de la délibération exécutoire autorisant la signature du BAIL emphytéotique administratif, ou à l'encontre du bail emphytéotique administratif lui-même,
- Absence de commencement de travaux dans les vingt-quatre (24) mois à suivant la signature du présent BAIL.

Au sens des présentes, la purge des recours des tiers désigne un acte administratif dont les délais et voies de recours sont expirés et qui n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, d'aucun déferé préfectoral, ainsi qu'il en sera justifié, au plus tôt six (6) mois après l'édition de l'acte par une attestation délivrée par la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE.

En l'absence de purge des recours des tiers ou de purge du retrait administratif à l'encontre de la délibération autorisant la révision du PLU, de la délibération exécutoire autorisant la signature du Bail Emphytéotique Administratif, ou à l'encontre du Bail Emphytéotique lui-même, le Bail Emphytéotique serait résilié de plein droit et n'ouvrira droit à aucune indemnisation du préjudice qui pourrait en résulter pour l'EMPHYTEOTE.

## **PARTIE 8 : CLAUSES DIVERSES**

---

### ARTICLE 34 : FISCALITE DE L'ACTE ET ENREGISTREMENT

Conformément à l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 le présent BAIL est soumis à publicité foncière.

A ce titre, deux droits sont dus :

- Taxe de publicité foncière : 125 € (article 1048 ter du code général des impôts).
- Contribution de sécurité immobilière : 15 € (article 881 C 15° du code général des impôts)

L'EMPHYTEOTE supporte ces droits.

Une copie authentique du BAIL est publiée au bureau des hypothèques compétent aux frais de l'EMPHYTEOTE.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité, il était révélé, l'existence d'inscriptions, transcriptions ou mentions grevant le Bien présentement loué ou de précédents propriétaires, celui-ci s'oblige à en rapporter à ses frais les mainlevées, radiations ou rejets dans les trois (3) mois de la signature du BAIL.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc d'Office notarial, de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs, pour mettre le BAIL en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### ARTICLE 35 : ELECTION DE DOMICILE ET DROIT APPLICABLE

Le présent BAIL est soumis au droit français.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectif :

- Pour le **BAILLEUR**, à la Mairie des Contamines-Montjoie, 4 route de Notre-Dame de la Gorge aux Contamines-Montjoie (74170)
- Pour l'**EMPHYTEOTE** [à compléter]

Toute notification ou signification sera valablement faite à ces adresses.

En cas de changement de domiciliation de l'EMPHYTEOTE et à défaut pour lui de l'avoir notifié par lettre recommandée ou courrier électronique avec avis de réception, il est expressément convenu que toute délivrance sera valablement faite si elle l'a été au domicile susvisé.

Tout changement est opposable à l'autre partie quinze (15) jours calendaires après réception d'une notification par lettre recommandée ou par courrier électronique avec avis de réception.

### ARTICLE 36 : REGLEMENT AMIABLE DES DIFFERENDS – LITIGES

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

La partie souhaitant la résolution du différend adresse une demande écrite à l'autre partie. Cette demande exposera de manière circonstanciée les éléments factuels, techniques, juridiques et financiers motivant son objet.

A défaut de règlement amiable du différend dans les quatre-vingt-dix (90) jours et conformément à l'article L. 1311-3 4° du code général des collectivités territoriales, tout litige portant sur l'exécution du BAIL sera de la compétence de la juridiction administrative et plus précisément du :

**Tribunal administratif de Grenoble**  
2 place Verdun  
38022 Grenoble Cedex  
Téléphone : 04 76 42 90 00  
Télécopie : 04 76 42 22 69 ou 04 76 89 51 44  
Courriel : [greffe.ta-grenoble@juradm.fr](mailto:greffe.ta-grenoble@juradm.fr)

### ARTICLE 37 : PROPRIETE DES DOCUMENTS ET OBLIGATION DE DISCRETION

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent BAIL deviennent la propriété du BAILLEUR qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y seraient attachés.

L'EMPHYTEOTE est tenu au secret professionnel et à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, informations, études, et décisions dont il aura eu connaissance au cours de l'exécution du BAIL. Il s'interdira toute communication écrite, verbale à ces sujets et toute remise de documents à des tiers, même dans le cadre de formations, sans l'accord écrit et expresse et préalable du BAILLEUR.

## ARTICLE 38 : ANNEXES

1. Plan de situation et référence cadastrale du bâtiment concerné
2. Puissance installée, production d'énergie et description technique de l'équipement
3. Description des emplacements nécessaires au raccordement au Réseau Public de la microcentrale hydroélectrique
4. Description du bien/Etat des lieux d'entrée