

L'AN DEUX MILLE

Le

A l'Hôtel du Département, 2 place André Mignot, Versailles

Monsieur le Président du Conseil Général des Yvelines a reçu le présent acte authentique comportant

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Par le Département des YVELINES ayant son siège à l'Hôtel du Département, 2 place André Mignot à Versailles (78 000), personne morale de droit public,

Identifié au Siret sous le n° 227 806 460 000 19

Ci-après dénommé le « BAILLEUR »

Donne à bail emphytéotique administratif au

SYNDICAT INTERCOMMUNAL POUR L'ASSAINISSEMENT DE LA VALLEE DE LA BIEVRE (S.I.A.V.B.), syndicat intercommunal, dont le siège est 9 chemin du Salvart, 91370 VERRIERES-le-BUISSON,

Identifié au Siret sous le n° 259 100 170

Ci-après dénommé le « PRENEUR »

REPRESENTATION

BAILLEUR

Le **Département des YVELINES**, est représenté par Monsieur Alain SCHMITZ, Président du Conseil Général des YVELINES, habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération du conseil général, en date du....., régulièrement transmise en préfecture des Yvelines le, laquelle délibération demeurera ci-annexée.

Lequel Monsieur SCHMITZ est représenté par Monsieur Jean-François BEL, Vice-président du Conseil général agissant en vertu d'une délégation de fonction et de signature qui lui a été conférée à cet effet suivant l'arrêté en date du 09 juillet 2009 dont une copie est demeurée ci-annexée.

PRENEUR

Le **SYNDICAT INTERCOMMUNAL POUR L'ASSAINISSEMENT DE LA VALLEE DE LA BIEVRE** (S.I.A.V.B.), est représenté par Monsieur Alain-Victor MARCHAND, Président dudit syndicat, habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Comité Syndical du, régulièrement transmise en préfecture de l'Essonne le, laquelle délibération demeurera ci-annexée.

PROJET

EXPOSE PREALABLE

Afin de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturel, le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des Espaces Naturels Sensibles, conformément à l'article L 142-1 du code de l'urbanisme.

Le Département des Yvelines a mis en place cette politique en 1986 et depuis, a acquis 2750 ha. Le 18 décembre 2009, il s'est porté acquéreur du « Parc des côtes de Montbron » sur la commune de Jouy-en-Josas, qui englobe une partie boisée et trois étangs en fond de vallon, pour une surface totale de 24,15 hectares.

De son côté, le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB) a pour missions d'aménager et d'entretenir la Bièvre et ses affluents, de les préserver et les mettre en valeur sur le plan écologique, de collecter les eaux usées et de lutter contre les inondations.

Les retenues d'eau du parc des côtes de Montbron, par leur situation géographique constituent un site stratégique pour le SIAVB. Leur position en amont de bassin versant permet une régulation optimale des flux d'eau dans le ru de Saint-Marc, affluent de la Bièvre.

Dans le cadre de sa mission de contrôle des crues, le SIAVB souhaite donc louer les étangs et les espaces annexes départementaux par bail emphytéotique afin d'avoir la maîtrise foncière et technique des plans d'eau et des ouvrages hydrauliques.

L'établissement du présent bail a pour objectif de permettre au SIAVB de réaliser un reméandrage du ru de Saint-Marc et ainsi optimiser la régulation des flux d'eau tout en améliorant la qualité écologique du site.

PROJET

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Par les présentes, le BAILLEUR donne bail emphytéotique au PRENEUR, qui accepte, pour la durée ci-après indiquée, les biens et droits immobiliers ci-après indiqués.

Ce bail est consenti conformément aux dispositions de l'article L 451-1 du Code Rural, qui confère au PRENEUR, un droit réel sur les immeubles loués.

Sous réserve des dérogations qui pourront résulter des conditions qui suivront, les parties entendent placer leurs conventions sous le régime des articles L 451-1 à L 451-13 du Code Rural.

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES BIENS (selon plan joint)

Les biens objets du présent bail sont les parcelles suivantes :

Commune	Section	Parcelle	Superficie	Lieu-dit
Jouy-en-Josas	G	7	2,34 ha	Les Côtes de Montbron
Jouy-en-Josas	G	8	1,036 ha	Les Côtes de Montbron
Jouy-en-Josas	G	115 (pour partie)*	0,9781 ha*	Les Côtes de Montbron
Jouy-en-Josas	G	148 (pour partie)*	0,0573 ha*	Les Côtes de Montbron
Jouy-en-Josas	G	153	0,0528ha	Les Côtes de Montbron
TOTAL			4,4642ha	

** dénomination provisoire et superficie susceptible de varier de quelques m² dans le cadre d'une division de parcelles en cours.*

ARTICLE 2 : ORIGINE DE PROPRIETE

Les parcelles sus-désignées appartiennent au Conseil Général des Yvelines, au titre des Espaces Naturels Sensibles.

Ces parcelles ont été achetées par acquisition amiable auprès des conjoints MALLET aux termes d'un acte reçu par Me BONOÏ, alors notaire au Mesnil-Saint-Denis (Yvelines), le 18 décembre 2009.

Cet acte a été publié à la Conservation des Hypothèques de Versailles – 1^{er} Bureau – le 8 février 2010 – volume 2010P850.

ARTICLE 3 : SITUATION HYPOTHECAIRE

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel faisant obstacle à l'exclusion du présent contrat.

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX

Afin de permettre le moment venu, de déterminer les améliorations apportées au fonds ou les dégradations subies par lui, le BAILLEUR et le PRENEUR s'engagent dans un délai de deux (2) mois à compter de la date d'entrée en jouissance, à établir contradictoirement et aux frais du S.I.A.V.B., un état des lieux qui consistera avec précision à établir l'état des parcelles mises à dispositions. A défaut, la partie la plus diligente pourra procéder seule et notifier à l'autre son constat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le destinataire disposera alors de deux (2) mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour en accepter le contenu. Passé ce délai, le silence sera réputé valoir acceptation et chacun des co-contractants sera lié par le document élaboré unilatéralement.

ARTICLE 5 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **CINQUANTE (50) années** entières et consécutives et **UN (1) jour**, à compter de sa date de signature par les deux parties.

En aucun cas, la durée du présent bail ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

ARTICLE 6 : CHARGES ET CONDITIONS

1- Conditions générales :

Le présent bail a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir à savoir :

- 1) Il prendra les biens mis à disposition dans leur état actuel, sans pouvoir, à aucune époque ni sous aucun prétexte, exiger du BAILLEUR aucune espèce de réparation.

Il entretiendra en bon état, à ses seuls frais, les immeubles mis à disposition sans pouvoir n'en exiger aucune indemnité de la part du BAILLEUR.

- 2) Le PRENEUR satisfera sous sa responsabilité et à ses frais, tous règlements de police, de défense passive et hygiène.
- 3) Il acquittera tous les impôts, contributions, taxes et charges afférentes au bien loué. Il paiera les frais et honoraires des présentes et de leurs suites, y compris le coût de la copie exécutoire pour le Bailleur. En cas de modifications du site non souhaitées par le Bailleur, le bail sera considéré comme caduque dès réception du courrier du Bailleur envoyé par recommandé avec accusé de réception faisant état argumenté de la situation, sans indemnités de part et d'autre, à l'exception de la remise en état du site en cas de dégradations même mineures.
- 4) A l'expiration du présent bail, par arrivée à terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, les constructions réalisées ou réhabilitées par le PRENEUR à l'intérieur des limites de l'immeuble loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR, sans pouvoir les détruire et sans indemnité et sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.
- 5) Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR en cas de trouble ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans l'immeuble loué. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Il sera seul responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble loué, à ses occupants ou autres personnes s'y trouvant et aux voisins, qu'ils soient par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les objets ou autres qu'il a sous sa garde.

En cas de sinistre, il sera tenu de procéder à la reconstruction des ouvrages ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites.

Il devra assurer, et maintenir assurés les biens loués pendant tout le cours du présent bail. Il devra justifier au BAILLEUR à première réquisition de l'existence de police d'assurance et de l'acquit des primes.

- 6) Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du bail ne pourra jamais, qu'elle qu'en ait pu être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou une suppression de ces clauses et conditions.

Lorsque l'une des parties aux présentes voudra faire cesser cette tolérance, elle devra notifier son intention à l'autre, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ou par acte

d'huissier de justice. Cette notification devra faire référence à la présente clause et prévoir un délai suffisant pour permettre de se mettre en conformité avec l'obligation en cause, annoncée dans la notification.

- 7) Un (1) mois avant la libération des lieux, le PRENEUR devra justifier, par présentation des acquits, du paiement des impôts et contributions à sa charge dont le BAILLEUR pourrait être tenu en vertu des dispositions de l'article 1686 du Code Général des impôts, ou toutes dispositions nouvelles venant compléter ou modifier cet article.
- 8) Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

2- Conditions particulières :

- 1) Le PRENEUR s'engage à gérer et à mettre en valeur le site conformément aux prescriptions de gestion énoncées dans la convention ci-annexée.
- 2) L'accueil du public est une priorité sur le site. Le PRENEUR s'engage à ce que les aménagements qu'il réalisera soient compatibles avec l'accueil du public.

ARTICLE 7 : VISITES DES LIEUX EN COURS DE BAIL

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR et ses préposés pénétrer dans l'immeuble loué.

Il sera organisé en fin de chaque période annuelle, une réunion groupant les représentants qualifiés du PRENEUR et du BAILLEUR de sorte qu'il soit dressé l'état des travaux exécutés antérieurement, et de ceux demeurant à accomplir conformément à leurs engagements respectifs.

L'organisation de cette réunion est à la charge du BAILLEUR. Il devra prévenir le PRENEUR au moins quinze (15) jours à l'avance.

Un procès verbal de cette réunion sera dressé par le BAILLEUR.

ARTICLE 8 : PROJETS D'AMENAGEMENT

La réalisation d'opérations de travaux ne pourra se faire qu'avec l'accord du BAILLEUR et à la charge du PRENEUR. Elles le sont aux frais du PRENEUR sans indemnité quelconque de la part du BAILLEUR..

Un projet d'aménagement des méandres est envisagé par le PRENEUR. Il sera soumis pour accord au BAILLEUR ainsi que toute modification ultérieure substantielle. L'entretien des aménagements sera à la charge du PRENEUR, l'entretien étant défini comme indiqué dans la convention ci-annexée.

ARTICLE 9 : LOYER

Outre le respect des conditions et charges ci-dessus, le présent bail est consenti à titre gratuit pour toute de la durée bail.

ARTICLE 10 : ETAT – CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent, en outre, qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

ARTICLE 11 : CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU PRENEUR

Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

Néanmoins, les travaux engagés resteront à la charge du PRENEUR jusqu'à leur réalisation complète.

ARTICLE 12 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail et un (1) mois après un simple commandement d'exécuter, resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR sans préjudice de tous droits à des dommages et intérêts.

ARTICLE 13 : DECLARATIONS FISCALES

Conformément à l'article 1048 ter du code Général des Impôts le présent acte est soumis à un salaire fixe de 15 € auquel s'ajoute une taxe fixe de 125 €.

ARTICLE 14 : FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 15 : PUBLICITE FONCIERE

A la diligence du BAILLEUR, une expédition des présentes sera publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de VERSAILLES.

ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacun des BAILLEUR et PRENEUR déclare vouloir faire élection de domicile en sa demeure respective.

DONT ACTE :

Rédigé sur huit (8) pages.

Fait et passé aux lieux et date sus-indiquée.

Fait à Versailles, le

Pour le Département

Pour le SIAVB

Je soussigné, Monsieur Alain SCHMITZ, Président du Conseil Général des Yvelines, certifie la présente expédition exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité, approuve zéro envoi et certifie l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête, à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de l'extrait Kbis ci-joint.

Versailles, le

Le Président du Conseil Général des Yvelines