

**BAIL EMPHYTEOTIQUE EN LA FORME ADMINISTRATIVE**

Par la Commune d'AUBAGNE

Au profit de L'OFFICE de TOURISME INTERCOMMUNAL

*Cours Voltaire  
AUBAGNE (13)*

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, Le 25 mars,**

**PAR DEVANT NOUS Monsieur Gérard GAZAY, Maire de la Commune d'AUBAGNE,**

**A RECU le présent bail emphytéotique en la forme administrative entre les personnes ci-après identifiées :**

**La COMMUNE D'AUBAGNE,**

Ayant son siège à la Mairie d'AUBAGNE – Boulevard Jean Jaurès - BP 41465 - 13785 AUBAGNE CEDEX, identifiée aux présentes sous le numéro SIREN 211 300 058 ;

Figurant ci-après sous la dénomination *LE BAILLEUR* ou *LA COMMUNE*

D'UNE PART

L'Office de Tourisme Intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, association constituée et régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 et du 16 août 1901, affiliée à la Fédération Régionale des Offices de Tourisme, ayant son siège social 8 cours Barthélémy à Aubagne, 13400, déclarée en Préfecture des Bouches-du-Rhône le 21 décembre 1978,

Figurant ci-après sous la dénomination *l'EMPHYTEOTE* ou *LE PRENEUR*

D'AUTRE PART

REPRESENTATION

La personne morale dénommée sous le vocable « bailleur », est représentée par :

Monsieur Gérard GAZAY, faisant élection de domicile à la Mairie d'AUBAGNE, agissant en qualité de Maire, en vertu de l'article L 1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales et comme autorisé à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Municipal n° \_\_\_\_\_ en date du 25 mars 2025, reçue en Préfecture le \_\_\_\_\_ 2025, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Il est précisé que la délibération susvisée n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal Administratif.

La personne morale dénommée sous le vocable « preneur » est représentée par :

Monsieur **Gérard** CANAVESE agissant en qualité de Président de ladite Association suivant procès-verbal du Conseil d'Administration de l'OTI en date du 26 juin 2024.

## EXPOSE

L'activité touristique des 12 communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile contribue à l'attractivité d'un large territoire situé à l'Est de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

En 2023 cette activité a généré plus de 750 000 nuitées sur le territoire et engendré plus de 41 M€ de consommation touristique. Les principaux atouts résident dans son offre culturelle liée à Marcel Pagnol et son œuvre, les activités de plein air, l'artisanat de la filière argile et le musée de la Légion Etrangère.

Dans ce contexte, l'Office de Tourisme Intercommunal (OTI) du pays d'Aubagne et de l'Etoile, acteur central du développement touristique, joue un rôle essentiel aux côtés des professionnels du tourisme, des communes et des partenaires institutionnels.

L'OTI assure des missions d'accueil et d'information des touristes, la promotion de la destination, la coordination des acteurs locaux et la commercialisation de prestations touristiques. En 2023, l'OTI comptabilise près de 20 000 actes d'accueil réalisés, dont 12 000 visiteurs reçus sur place et plus de 4 000 par téléphone.

Afin de renforcer ses différentes missions, une étude de positionnement touristique a été menée et a permis de définir une stratégie reposant sur trois piliers majeurs du territoire : Marcel Pagnol, l'argile et la Légion Etrangère et les activités de pleine nature avec la randonnée, la marche nordique, le trail et le vélo (Gravel, VTT et cyclo).

Le plan d'action opérationnel de l'OTI se concentre sur la valorisation de ces identités locales et l'ambition assumée est de développer une saison touristique annuelle.

En outre, afin de poursuivre cette dynamique, l'OTI souhaite se doter de nouveaux locaux. Les espaces aujourd'hui occupés sis au 8 cours Barthélémy, apparaissent vieillissants et inadaptés à l'image moderne du tourisme local et ne répondent plus aux besoins croissants en termes d'accueil des visiteurs.

Après avoir envisagé plusieurs options, le projet de construction de nouveaux locaux sur le cours Voltaire s'est imposé comme la solution la plus appropriée pour répondre aux besoins de rayonnement touristique du territoire.

En effet la situation géographique du cours Voltaire représente une localisation stratégique pour l'implantation du futur OTI.

Ceci exposé, il est passé aux conventions faisant l'objet des présentes.

## BAIL

Le bailleur donne à bail emphytéotique au preneur qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit :

## **ARTICLE 1- DESIGNATION**

L'emprise foncière donnée à bail se situe sur le domaine public de la commune d'Aubagne (13400), sis cours Voltaire

La superficie de cette emprise donnée à bail est d'environ 490 m<sup>2</sup>. La délimitation précise de cette emprise figure en annexe aux présentes.

Il est indiqué que cette emprise d'environ 490 m<sup>2</sup> devra être désaffectée et déclassée du domaine public communal.

## **ARTICLE 2 - DESTINATION • JOUISSANCE**

Le preneur prendra le bien conformément au dossier technique joint aux présentes après visa par les parties.

Il devra jouir des lieux et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité publique.

Le domaine public mis à disposition est exclusivement destiné à un usage touristique et plus généralement, à tout type d'activité en corrélation avec les statuts de l'association.

Le preneur aura la jouissance du bien à compter de la signature du présent bail et d'un point de situation dans le commencement des travaux de réalisation.

## **ARTICLE 3 - DUREE**

Le présent bail emphytéotique est conclu pour une durée de cinquante (50) années à compter de la date de signature, par la prise de possession réelle des lieux.

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

## **ARTICLE 4 – MODALITES LOCATIVES**

La mise à disposition des biens sera assortie d'un loyer à 3.300 euros pour l'emphytéote qui en contrepartie s'engage à réaliser le programme de travaux suivant le dossier technique ci-joint aux présentes après visa par les parties.

En effet, à la vue du montant total de l'investissement de l'OTI de près de 1.840.000 € de travaux et honoraires techniques et de la mission d'intérêt général à vocation d'intérêt général de cette dernière, il est apparu opportun de ne pas fixer de loyer à l'occasion de la signature de ce bail.

## **ARTICLE 5 - ETAT DES LIEUX**

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir élever 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 mauvais état du sol ou du sous-sol, ou pollution ou même pour vices cachés. A ce titre, le bailleur déclare qu'à sa connaissance, la parcelle du domaine public faisant l'objet des présentes n'est pas répertoriée dans la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

## **ARTICLE 6 - TRAVAUX - REPARATIONS - ENTRETIEN**

Le preneur s'engage à effectuer ou à faire effectuer, à ses frais, le programme d'investissement ainsi que les aménagements nécessaires à l'exercice de son activité.

Pour l'exécution de l'ensemble de ces travaux, le preneur aura seul la qualité de maître d'ouvrage et assurera les obligations attachées à cette qualité.

Le preneur est responsable à l'égard des tiers de tous les dommages causés par l'exécution des travaux.

La maîtrise d'œuvre est sous l'entière responsabilité du preneur. Il veillera en particulier à la qualité architecturale des ouvrages et à toute insertion dans le site.

Les travaux seront réalisés dans les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire ou de toute autre autorisation d'urbanisme. Le preneur devra prendre toutes les disponibilités utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux.

Le preneur fera son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires et relatives aux travaux qu'il effectue, ainsi qu'à ses activités.

Le preneur devra, pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien le domaine mis à sa disposition par le bailleur, ainsi que ceux réalisés au titre du programme d'investissement et tout aménagement qu'il aura apporté.

Le preneur répondra de l'incendie des bâtiments et installations édifiées quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, le preneur sera tenu de procéder à la remise en état des parties endommagées.

Le preneur informera le bailleur de son calendrier d'exécution du programme d'investissement et de toute autre intervention lourde sur l'immeuble.

Toute modification et tous travaux non prévus au programme seront soumis à l'accord exprès du bailleur.

Toutefois, les travaux rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire sont réputés acceptés par le bailleur.

Sauf convention contraire, le bailleur ne pourra exiger la remise en état des biens loués dans leur état primitif au frais du preneur, en ce qui concerne les travaux qu'il aura expressément autorisés.

#### **ARTICLE 7 - PROPRIETE ET CONSTRUCTIONS**

Les constructions édifiées, tous travaux, tous aménagements et embellissements quelconques effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants cause sur le site, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, même réalisées avec l'autorisation du bailleur, deviendront de plein droit et sans indemnité la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

#### **ARTICLE 8 - ASSURANCES**

Le preneur sera tenu d'assurer à sa prise de possession, les lieux loués et de maintenir constamment assurés contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les bâtiments et installations des équipements existants et ceux à venir au titre du programme de travaux.

Les assurances seront contractées auprès d'une compagnie notoirement solvable, de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstruction des parties détruites.

Le preneur devra également s'assurer contre les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurance, et en informer le bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués.

Le preneur justifiera de ces assurances à toute demande du bailleur,

#### **ARTICLE 9 - ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

Le bailleur déclare, conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, que le bien, objet des présentes, est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du \_\_\_\_\_ est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

#### **ARTICLE 10 - CHARGES**

Les charges afférentes à l'occupation des locaux mis à disposition (eau, électricité, chauffage gaz, alarme) incombent au preneur qui prendra les différents compteurs à son nom, dès la signature des présentes.

#### **ARTICLE 11 - IMPOTS - TAXES - CONTRIBUTIONS**

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail, les impôts, taxes et autre contribution de toute nature qui, de droit sont à la charge du preneur, auxquels les terrains et biens mis à sa disposition peuvent et pourront être assujettis. Il devra justifier de leur acquit en fin de bail.

#### **ARTICLE 12 - CESSION - APPORT EN SOCIETE**

Conformément à l'article L 451-1 du Code Rural, le preneur pourra céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix.

Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport seront tenus des mêmes obligations que le cédant. Toute cession et apport devra être notifié au préalable au bailleur.

#### **ARTICLE 13 - CONSTITUTION ET ACQUISITION DES ACTES REELS**

Le preneur pourra grever son droit au présent bail emphytéotique, ainsi que les bâtiments, installations et équipements qu'il aura édifiés, de privilèges et d'hypothèques.

A l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous les privilèges et hypothèques conférés par le preneur à ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

Toutefois, si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges et hypothèques visés au 1<sup>er</sup> alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

#### **ARTICLE 14 - EXCLUSIONS DE LA RESPONSABILITE DU BAILLEUR**

Le preneur renonce expressément à tous recours en responsabilité contre le bailleur, sans préjudice des autres clauses du présent bail induisant de telles exonérations :

- En cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs d'eau, gaz, électricité téléphone, chauffage, etc. ;
- En cas de trouble apporté à la jouissance du preneur par faute de tiers, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur ;
- En cas de mouvement de terrain ou d'inondation naturelle ou par refoulement d'égouts, humidité, infiltration, fuites, le bailleur n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés.

#### **ARTICLE 15 - RESILIATION**

Le présent bail pourra être résilié de plein droit par le bailleur pour défaut de paiement des contributions mises à la charge du preneur, ainsi que pour défaut d'exécution d'une obligation substantielle mise à la charge du preneur par le présent bail, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres de consignations ultérieures.

La résiliation prendra effet un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité.

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels. Si, dans les mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir.

Sont, entre autres, considérés comme un défaut d'exécution d'une obligation substantielle mise à la charge du preneur par le présent bail :

- le non-respect de la destination des lieux prévue à l'article 2 du présent bail ;
- l'absence de réalisation des travaux prévus au programme d'investissement ; le commencement des travaux devant avoir lieu dans un délai raisonnable de 2 ans, à compter de la date de prise d'effet du bail.

De même, la liquidation judiciaire du preneur entraînera la résiliation du présent bail.

En dehors des cas de résiliation pour faute :

- le bailleur bénéficiera de la possibilité de résilier unilatéralement le contrat, moyennant d'une part, un préavis de 12 mois adressé au preneur par lettre recommandée avec avis de réception et, d'autre part, le versement d'une indemnité correspondant à la valeur nette comptable des investissements non amortis réalisés par le preneur ;
- le preneur bénéficiera également de la possibilité de résilier unilatéralement le contrat, moyennant un préavis de 12 mois adressé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception ;
- les parties aux présentes se réservent également la possibilité de résilier, d'un commun accord, le présent bail sans aucune indemnité de part et d'autre.

#### **ARTICLE 16 - VISITE DES LIEUX**

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs, pénétrer sur le chantier pour constater son état, sous réserve de prévenir le preneur au moins 48 heures avant la visite.

Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé de quelque nature qu'il soit et à défaut d'accord, tous les jours de 10h à 12h et de 14h à 18h, sauf dimanches et jours fériés.

#### **ARTICLE 17 - TOLERANCE - MODIFICATION**

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit la passivité du bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect de la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

#### **ARTICLE 18 - SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le bailleur déclare que les biens, objets des présentes, sont libres de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

#### **ARTICLE 19 - ORIGINE DE PROPRIETE**

Le représentant de la Commune d'Aubagne déclare que les biens et objets des présentes dépendent du domaine public de la commune.

#### **ARTICLE 20 - PUBLICITE FONCIERE**

Les présentes seront publiées à l'initiative du bailleur, au Service de la Publicité Foncière d'Aubagne, aux frais du preneur qui s'y oblige.

#### **ARTICLE 21 - FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires du présent bail et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

#### **ARTICLE 22 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent bail, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

#### **ARTICLE 23 - REGLEMENT DES LITIGES**

Les litiges relatifs à l'application du présent bail, seront soumis au Tribunal Administratif compétent. Au préalable, les parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends.

#### **ARTICLE 24 - IDENTITE DES PARTIES**

Les comparants es-qualités, réitèrent comme étant exactes les déclarations faites en tête des présentes et principalement quant à l'identité des preneur et bailleur.

#### **ARTICLE 25 - MENTION**

Le présent acte administratif a été établi sur 8 pages et contient 0 renvoi, 0 blanc barré, 0 renvoi en marge, 0 ligne, 0 chiffre, 0 mot rayé comme nul.

