

LE 9 JUILLET 2003

BAIL EMPHYTEOTIQUE

*Par Mr ABORD HUGON
Et Mme BABIN*

*Au SYNDICAT MIXTE DES
MORILLONS*

DROIT DE TIMBRE
Payé sur état
Autorisation
en date du 14/02/1986

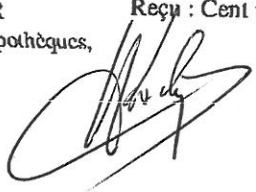
2003 D N° 7251
Publié et enregistré le 29/09/2003 à la conservation des hypothèques
de
NEVERS

Volume : 2003 P N° 5095

Droits : 93,00 EUR
Salaires : 30,00 EUR
TOTAL : 123,00 EUR

Reçu : Cent vingt-trois Euros

Le Conservateur des Hypothèques,
J.-J. LOCHER



L'AN DEUX MIL TROIS
LE NEUF JUILLET

Maître Jean-Claude ROUFFET Notaire Associé, membre de la Société Civile Professionnelle "Jean-Claude ROUFFET - Jean-François MEILLER, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à AUTUN (Saône et Loire) 19 Rue de Lattre de Tassigny, soussigné, avec Bureau Permanent à CUSSY EN MORVAN (71).

A reçu le présent acte authentique contenant **BAIL EMPHYTEOTIQUE**, à la requête des personnes ci-après nommées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

1°) **Monsieur Pierre Marie Charles ABORD-HUGON**, Retraité, demeurant à LUZY (58170), 8 Avenue du Docteur Bramard, époux de Madame Louise Marie Thérèse BENARD.

Né à AUTUN (71400), le 29 septembre 1925.
De nationalité Française.

Marié sans contrat préalable à son union célébrée à la mairie de CALGARY (Canada), le 05 juin 1954 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Agissant en qualité d'usufruitier.

2°) **Madame Marie Jeanne Chantal ABORD-HUGON**, demeurant 76 Avenue Bromley Moncton NB - EIC 5V1 (Canada), épouse de Monsieur Ronald BABIN.

Née à CALGARY (Canada), le 27 septembre 1955.
De nationalité Française.

Mariée sans contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de MONTREAL (Canada), le 03 décembre 1983 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

JCD

Handwritten signatures and initials: JCD, P.M.H., MAD., and a large flourish.

Agissant en qualité de nue-propiétaire.

Ci-après dénommés "Le BAILLEUR",

Le **SYNDICAT MIXTE DES MORILLONS**, Association ayant son siège social à SAINT HONORE LES BAINS (58360), Mairie Place Firmin Bazot, dont les statuts ont été dressés par acte sous seing privé en date à SAINT HONORE LES BAINS du 19 décembre 2002 déposés à la Sous-Préfecture de CHATEAU-CHINON, le 23 décembre 2002, immatriculée sous le n° SIREN 255 800 740 RCS NEVERS.

Ci-après dénommé "Le LOCATAIRE".

PRESENCE – REPRESENTATION

1°) Concernant le BAILLEUR :

- Monsieur ABORD HUGON est ici présent.
- Madame BABIN n'est pas présente mais représentée par Monsieur ABORD HUGON susnommé, en vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à MONCTON du 07/07/2003 ci-annexée.

2°) Concernant le LOCATAIRE :

- Le syndicat mixte des Morillons est représenté par Monsieur Bernard LAGOUTTE, domicilié à SAINT HONORE LES BAINS, Mairie, Agissant en qualité de Président, Spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs que le comité syndical lui a conférés aux termes d'une délibération en date du 19 décembre 2002, déposée à la Sous-Préfecture de CHATEAU-CHINON le 23 décembre 2002, ci-annexée.

EXPOSE

Le BAILLEUR est propriétaire d'un immeuble à usage agricole ci-après désigné :

Sur le territoire de la commune de **LUZY (58170)**, les parcelles cadastrées comme suit :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
D	266	LES MELES	T	3	46	47
D	299	LES MELES	T	0	76	2
			TOTAL	4	22	49

EFFET RELATIF

ATTESTATION IMMOBILIERE : Acte reçu par Maître Paul ROUFFET, Notaire Associé à AUTUN, le 13 juillet 1978, publié au Bureau des Hypothèques de NEVERS, le 18 août 1978, Volume 5474 N° 30.

JCD Bl P.A.H. MAD. 7

Suite au décès de Monsieur Charles René Marie Louis HUGON, demeurant à LUZY, 8 Avenue du Docteur Bramard, survenu à LUZY le 28 janvier 1978.

DONATION-PARTAGE : Acte reçu par Maître Jean-Claude ROUFFET, Notaire Associé Soussigné, le 30 juillet 1996, publié au même Bureau le 5 février 1997, Volume 1997P N° 749.

Et attestation rectificative dressée par le même Notaire le 23 avril 1997, publiée au même Bureau le 28 avril 1997, Volume 1997P N° 2270.

Cette donation avait eu lieu sous diverses charges, réserves et conditions aujourd'hui sans effet par suite de l'intervention aux présentes du donateur pour y renoncer.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le BAILLEUR a, par ces présentes donné à bail emphytéotique, pour une durée de TRENTE ANS qui commencera à courir rétroactivement le 11 novembre 2002 et expirera le 10 novembre 2032, au PRENEUR qui accepte, les biens ci-dessus désignés.

DESTINATION DES BIENS LOUES :

Le bien édifié sera exclusivement destiné à l'exploitation d'une déchetterie et d'une décharge de classe III.

CONDITIONS GENERALES

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

1) Engagement de construction

Le preneur s'oblige à édifier sur le terrain, une déchetterie et une décharge de classe III, conformes aux plans et descriptifs ci-annexés et dans un délai expirant le 30 avril 2004 au plus tard.

2) Etat des lieux

Il prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance.

3) Entretien - Réparations

Le PRENEUR entretiendra en bon état les biens loués et les constructions qu'il aura édifiées, sans pouvoir rien exiger du bailleur à ce sujet pendant toute la durée du bail.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant cette même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit.

4) Impôts et charges divers

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

JCD

BL

R.A.H.

HAD.

7

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

5) Assurances

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable contre les risques d'incendie, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques tant des biens loués que des constructions, le matériel et les marchandises.

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

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

6) Cession - Sous-location

Le PRENEUR pourra céder son droit au présent bail, ou le sous-louer en tout ou en partie.

Dans tous les cas, le PRENEUR demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-PRENEUR pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-PRENEURS successifs occupant ou non les lieux.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

- Par dérogation à ce qui vient d'être dit ci-dessus, il est ici renvoyé à la convention ci-après convenue avec Monsieur Jean-Claude DEVELAY.

7) Visite des lieux

Il devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix huit heures, sauf dimanches et jours fériés.

8) Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable.

- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc....

JCD

Be

P. A. Jf

H.A.D. 7

- en cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés.

9) Tolérances - Modifications

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 de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

10) Clause résolutoire

A défaut d'édification de la construction sus désignée ou à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du PRENEUR ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

11) Solidarité - Indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

12) PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

Le preneur laissera et abandonnera au bailleur ou à ses représentants toutes les constructions et augmentations qui existeront lors de la cessation du présent bail pour quelque cause qu'elle arrive, sans aucune espèce d'indemnité.

13) GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le présent bail conférant au preneur un droit réel et immobilier de jouissance, celui-ci est autorisé de manière irrévocable à conférer une hypothèque sur lesdits biens.

JCD

BL P.H.H

H.A.D. 7

CONDITION PARTICULIERE – Intervention du locataire

Aux présentes, sont à l'instant intervenus :

Monsieur Jean-Claude DEVELAY, Agriculteur et **Madame Marie Angèle TAFFINEAU**, son épouse, demeurant à LUZY (58170).

Nés, savoir :

Monsieur à LAIZY (71190), le 21 juillet 1949.

Madame à PARIS (75006), le 23 mai 1961.

De nationalité française.

Mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de CHIDDES (58170), le 9 août 1980 ; régime ni changé, ni modifié depuis.

A l'effet de convenir, d'un commun accord avec les parties aux présentes, ce qui suit :

Monsieur et Madame Jean-Claude DEVELAY pourront continuer à exploiter gratuitement le surplus de la parcelle D n° 266 (3 ha) à laquelle ils accéderont par une ouverture qu'ils feront eux-même en bordure du chemin communal.

Seule la partie supérieure de cette parcelle sera utilisée pour la décharge de classe III.

En contrepartie, Monsieur et Madame DEVELAY devront assurer l'entretien de la parcelle qu'ils occuperont (débroussaillage et clôtures).

SERVITUDE DE PASSAGE

Il est créé une servitude de passage sur la parcelle D n° 266 au profit de tous les utilisateurs de l'ancienne décharge sise sur la parcelle D n° 300.

Cette servitude est évaluée à 15€ et la parcelle 300 appartient aux locataires - même effet relatif

LOYER

Montant du loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de cent vingt euros (120 €) l'hectare payable à terme *soit cinq cent six euros quatre vingt dix neuf (506,99€).*

Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable annuellement et à terme échu les 11 novembre de chaque année et pour la première fois le 11 novembre 2003.

Lieu de paiement du loyer

Ce loyer sera payable à la comptabilité de la SCP ROUFFET – MEILLER, Notaires Associés Soussignés.

Révision du loyer

Le loyer de base ci-dessus fixé sera révisable annuellement en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E, l'indice de départ étant celui du 2^{ème} trimestre 2003.

CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU LOCATAIRE

Bail commercial

JCD

BL

P. H. V.

H. A. D. - 1

Le locataire 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.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au bureau des hypothèques compétent et s'il existe des inscriptions, le bailleur sera tenu d'en rapporter au preneur les certificats de radiation. *Montant du loyer + charges = 505,90 x 30 = 15.177,00
↳ valeur résiduelle de l'immeuble à continuer à évaluer à 1€.*

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état-civil.

DECLARATIONS

1/ - Concernant l'état-civil et la capacité des parties :

A - Concernant LE BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et sa résidence.

Il ajoute ce qui suit :

- Il se considère comme résident au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur à l'exception de Madame BABIN qui réside au Canada ;

- Il n'est pas placé sous l'un des régimes de protection des incapables majeurs ;

- Il n'est pas et n'a jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

- il n'est pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptibles de l'être, selon la loi numéro 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles.

B - Concernant le PRENEUR:

Le représentant du syndicat mixte déclare :

- que le syndicat est une association française et a son siège social en France;

- que l'association n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;

- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;

- que l'association n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

2/ - Concernant l'IMMEUBLE loué :

Le BAILLEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,

JCD

BC

P.A.H

M.A.D. 1

- qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits du PRENEUR.

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 LOCATAIRE qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

DONT ACTE sur 8 pages.

Fait et passé au siège de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent expressément :

Renvois : /

Mots rayés nuls : /

Chiffres rayés nuls : /

Lignes entières rayées nulles : /

Barres tirées dans les blancs : /

Monsieur ABORD HUGON



Monsieur LAGOUTTE



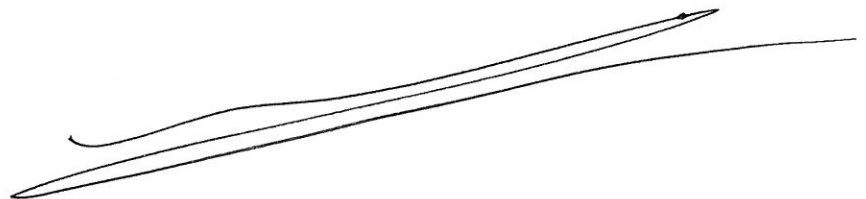
Monsieur DEVELAY



Madame DEVELAY



Maître ROUFFET



BU
P. H. J. J.

> C D

MA . D .

**DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL
DU SICTOM DES MORILLONS en date du 19 Décembre 2002**

Le Comité Syndical du SICTOM des MORILLONS, s'est réuni le Jeudi 19 Décembre 2002 à 18 Heures, à la Mairie de Saint-Honoré-Les-Bains, sous la présidence de Monsieur Bernard LAGOUTTE.

Etaient présents pour les Communes :

Madame Michelle AMOUR, Messieurs Roger AUROUSSEAU, Félix BARDOT, Robert BESOMBES, Jean-Simon BLANDIN, Jean BURCKEL, Roland CHAUSSARD, Madame Bernadette DECHAUME, Messieurs Daniel DOIRET, Noël DUVERNOY, Bernard ELIAS, Bernard GENTY, René GUERIN, Albert LEBRUN, Georges LISSILLOUR, Michel LHUGUENOT, André MICHAUD, Thierry PACHOUT, André PAUCHARD, Robert PECHINE, Lucien PICAUT, Roger PILORGE, Bruno REVENIAUD, Denis SERRURIER (procuration de Monsieur Jacques SIMONOT).

Pour la Communauté de Communes du Bazois :

Messieurs Pierre LINARES, Jean-Michel SIMON.

Pour la Communauté de Communes « Entre l'Alène et la Roche » :

Messieurs COUGNY, DELAPLANCHE, LEBLANC (procuration de M. BERTHIER), LEVEQUE, SOTTY.

Etaient absents :

Messieurs Thierry BONNET, François GAUTHE, Philippe LAFAYE, Daniel MOTTE, Alain MOUSSY, Laurent OUSSIN, René SARRAZIN.

Arrivés en cours de séance :

Messieurs Jean-Philippe FERRARI, Jean-Jacques LAMALLE, Philippe PAULAC.

Excusé :

Monsieur Jean-François BONNEREAU

PROMESSE DE BAIL EMPHYTHEOTIQUE (LUZY) :

Dans le cadre du projet de construction d'une déchetterie sur le site de l'ancienne décharge de LUZY, le Président propose au Comité Syndical d'établir une promesse de bail emphytéotique, et demande l'autorisation de signer toutes pièces concernant ce dossier.

Après délibéré le Comité Syndical accepte à l'unanimité.

Pour copie conforme.

Fait à Saint-Honoré-Les-Bains,
Le 19 Décembre 2002

Le Président

B. LAFFOUTTE

S.I.C.T.O.M. de MORILLON

MAIRIE

58360 SAINT-HONORÉ-LES-BAINS



Annexé à la minute d'un acte reçu
par Me ROUFFET - MEILLER
Notaire Associé à AUTUN

LA MANDANTE

Madame Marie-Jeanne Chantal ABORD-HUGON, demeurant 76 Avenue Bromley Moncton
NB - EIC 5V1 (Canada), épouse de Monsieur Ronald **BABIN**.

Née à CALGARY (Canada), le 27 septembre 1955.

De nationalité Française.

Mariée sans contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de MONTREAL (Canada), le 03 décembre 1983 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

De nationalité française, ne résidant pas habituellement en France.

Constituée pour son mandataire spécial :

Monsieur Pierre ABORD-HUGON, son père ou à son défaut, tout clerc ou employé de l'étude de Maître Jean-Claude ROUFFET, Notaire Associé à AUTUN, avec faculté d'agir ensemble ou séparément et de substituer.

A qui elle donne pouvoir de, pour elle et en son nom :

DONNER A BAIL conjointement avec son père, à titre de bail emphytéotique au :

SYNDICAT MIXTE DES MORILLONS, Association ayant son siège social à SAINT HONORE LES BAINS (58360), Mairie Place Firmin Bazot, dont les statuts ont été dressés par acte sous seing privé en date à SAINT HONORE LES BAINS du 19 décembre 2002 déposés à la Sous-Préfecture de CHATEAU-CHINON, le 23 décembre 2002.

Les biens immobiliers dont la désignation suit :

Sur le territoire de la commune de LUZY (58170), les parcelles cadastrées comme suit :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
D	266	LES MELES	T	3	46	47
D	299	LES MELES	T	0	76	2
			TOTAL	4	22	49

EN CONSEQUENCE et notamment :

Etablir la désignation complète desdits biens ;

Faire ce bail pour une durée de trente ans à compter rétroactivement du 11 novembre 2002 ;

Préciser que ledit bail est consenti au locataire pour construire une déchetterie et une décharge de classe III.

Exiger tout dépôt de garantie ;

Stipuler toutes conditions que le mandataire jugera convenables, faire dresser tous états des lieux ;

Remettre toutes pièces, en retirer décharges ;

Donner ou retirer quittances et décharges de toutes sommes reçues ou payées ;

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

IMPORTANT

Ne pas omettre :

- de dater

- de faire précéder chaque signature de la mention manuscrite : "**BON POUR POUVOIR**"

Fait à Moncton Le 7 Juillet 2003.

"Bon pour pouvoir"

COPIE AUTHENTIQUE



