



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du jeudi 18 février 2016

DÉLIBÉRATION

N° 13 - 18.02.2016

En exercice....26
Présents22
Votants26
Abstention.....0

**SERVICES TECHNIQUES
13. ETUDES ET TRAVAUX
OPÉRATION DE LOGEMENTS – LE HAMEAU DE ROCHEFORT AU
BOIS PLAGE EN RÉ
Signature d'un bail à construction avec LE FOYER**

L'AN DEUX MILLE SEIZE,
Le 18 février,

Le Conseil Communautaire, dûment convoqué le 12 février 2016, s'est réuni en séance ordinaire à la Communauté de Communes de l'Île de Ré, salle Communautaire, sous la présidence de Monsieur Lionel QUILLET.

Délégués titulaires présents :

Ars en Ré : M. Jean-Louis OLIVIER, Mme Ghislaine DOEUFF,
Le Bois-Plage : M. Jean-Pierre GAILLARD, M. Gérard JUIN,
La Couarde sur Mer : M. Patrick RAYTON, Mme Béatrice TURBE,
La Flotte : M. Léon GENDRE, Mme Isabelle Masion-TIVENIN,
Loix : M. Lionel QUILLET, M. Frédéric GUERLAIN,
Les Portes en Ré : M. Michel AUCLAIR, M. Michel OGER,
Rivedoux Plage : M. Patrice RAFFARIN, Mme Marie-Noëlle BINET, M. Didier BOUYER,
St. Clément des Baleines : M. Gilles DUVAL, M. Jean-Jacques BLANC,
Ste Marie de Ré : Mme Gisèle VERGNON, M. Yann MAITRE,
St. Martin de Ré : M. Patrice DECHELETTE, Mme ZELY-TORDJMANN, M. Henry-Paul JAFFARD.

Délégués titulaires absents et excusés :

Mme Marlyse PALITO (donne pouvoir à M. Jean-Pierre GAILLARD), M. Jean-Paul HERAUDEAU (donne pouvoir à M. Jean-Louis OLIVIER), Mme Isabelle RONTE (donne pouvoir à Mme Gisèle Vergnon), M. Francis Villedieu (donne pouvoir à M. Lionel QUILLET).

Secrétaire de séance : Mme Isabelle Masion-TIVENIN.

* * * * *

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201613-DE
Reçu le 19/02/2016



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du jeudi 18 février 2016

DÉLIBÉRATION

N° 13 - 18.02.2016

En exercice.....26
Présents.....22
Votants.....26
Abstention.....0

SERVICES TECHNIQUES 13. ETUDES ET TRAVAUX OPÉRATION DE LOGEMENTS – LE HAMEAU DE ROCHEFORT AU BOIS PLAGE EN RÉ Signature d'un bail à construction avec LE FOYER

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5211-9,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'article L. 251-1,

Vu les statuts de la Communauté de Communes de l'Ile de Ré, et notamment l'alinéa 1 du 2^{ème} groupe de l'article 5.2 portant sur la politique du logement social d'intérêt communautaire,

Vu la définition de l'intérêt communautaire et notamment l'alinéa 1 du 2^{ème} groupe de l'article 5.2 portant sur l'acquisition, la rénovation, la construction, l'aménagement et la participation pour tous les logements locatifs sociaux par portage foncier et/ou par participation financière pour les opérations d'au moins 20 logements,

Vu la délibération n°1.8 du 25 février 2010, relative à la signature d'une convention-cadre avec l'Etablissement Public Foncier du Poitou-Charentes (EPF PC),

Vu la délibération n°71 du 14 juin 2012 relative à la signature d'une convention projet avec l'EPF PC,

Vu la délibération n°150 du 25 octobre 2012 portant sur la mise à bail du terrain pour la réalisation de 40 logements avec le bailleur Le Foyer,

Vu la délibération n° 135 en date du 29 octobre 2015 et portant sur l'acquisition du site « Hameau de Rochefort »,

Vu la délibération n° 150 en date du 29 octobre 2015 et portant sur la signature d'une promesse de bail à construction,

Vu la promesse de bail à construction, signée le 19 janvier 2016,

Vu le Budget Primitif du budget principal voté par le Conseil Communautaire du 9 avril 2015,

Vu l'avis favorable du Bureau du 8 février 2016,

Considérant que le 14 juin 2012, la Communauté de Communes de l'Ile de Ré a signé une convention avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes (EPF PC), dans la perspective d'acquérir le site de « Rochefort 1 », renommé « Hameau de Rochefort » et situé entre les rues de La Couarde et de Rochefort, et le chemin des Avinauds sur la commune du Bois Plage en Ré,

Considérant qu'en contrepartie de l'acquisition de l'unité foncière d'une superficie de 1,68 ha, par l'EPF Poitou-Charentes, la Communauté de Communes de l'Ile de Ré s'est engagée à faire réaliser 40 logements à loyers maîtrisés,

017-241700459-20160218-D201613-DE
Reçu le 19/02/2016

Considérant que les agréments ont été attribués par la Préfecture et que le permis a été délivré par la commune du Bois Plage en Ré en date du 16 décembre 2014,

Considérant que la Communauté de Communes de l'Île de Ré conserve une parcelle de 850 m² laissée libre, située le long du chemin des Avinauds,

Considérant que le projet de bail prévoit la réalisation de 40 logements représentant une surface de plancher de 3 192 m² sur l'emprise mise à bail (plan en annexe du bail), ainsi répartis :

- 4 logements type 2, tous en PLUS,
- 14 logements type 3, dont 4 PLAI, 6 PLUS et 4 PLS,
- 20 logements type 4, dont 3 PLAI, 11 PLUS et 6 PLS
- 2 logements type 5, dont 1 PLAI et 1 PLUS.

Considérant que le projet de bail prévoit plus précisément que 20 logements soient réservés par la Communauté de Communes de l'Île de Ré au titre de la garantie d'emprunt et au titre de la contrepartie du foncier,

Considérant que le Foyer Action Social doit, en outre, aménager les espaces publics qui se composent :

- des voiries, des cheminements piétons, des espaces verts et espaces de stationnement qui seront rétrocédés par la Communauté de Communes de l'Île de Ré à la commune du Bois Plage en Ré,
- des réseaux (adduction d'eau potable, eaux usées, eaux pluviales) qui seront rétrocédés aux concessionnaires par le maître d'ouvrage des travaux, à l'exception du réseau d'électrification rurale et de l'éclairage extérieur qui seront réalisés par le Syndicat Départemental d'Electrification et d'Equipement Rural après conventionnement avec la Communauté de Communes de l'Île de Ré.

Considérant que la durée du bail à construction est de 55 années,

Considérant qu'à l'issue de cette durée, l'ensemble des logements et leurs abords (parties privatives) devront être restitués à la Communauté de Communes de l'Île de Ré en parfait état d'entretien après l'établissement d'un état des lieux contradictoire, tenant compte de la vétusté et de l'usure normale, et le cas échéant, l'exécution de travaux de remise en état.

Considérant l'inscription des crédits au Budget Primitif 2015 et l'inscription des restes à réaliser au Budget Primitif 2016,

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :

- **d'autoriser Monsieur le Président à signer le bail à construction, dont le projet est joint en annexe de la présente délibération, avec le bailleur Le Foyer et tout document afférent à ce dossier,**
- **de prévoir l'inscription des crédits nécessaires au Budget Primitif du Budget Principal 2016,**
- **de prévoir l'inscription des crédits nécessaires au Budget Primitif du Budget Principal 2016.**

Affichée le :
Le Président

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

017-24100450-2016110-02-1013-DE
Reçu le 19/02/2016

100485901
AC/MBO/

**L'AN DEUX MILLE SEIZE,
LE**

**A SAINT-MARTIN-DE-RÉ (Charente-Maritime), 1 Place de la République,
au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Anne COSTENOBLE, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle dénommée "Anne COSTENOBLE, Fabrice PERREAU-BILLARD,
Xavier GUIBE, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à la résidence de
SAINT-MARTIN-DE-RÉ, 1 Place de la République,**

**Avec la participation de Maître Lanig DAOULAS, notaire à LA
ROCHELLE, assistant le preneur.**

Présent à l'acte.

**A RECU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte
contenant BAIL À CONSTRUCTION.**

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "BAILLEUR" -

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE DE RE**, Etablissement public
de coopération intercommunale , dont le siège est à SAINT-MARTIN DE RE (17410),
3 rue Père Ignace CS 28001, identifiée au SIREN sous le numéro 241700459.

Dénommée ci-après par le vocable le "BAILLEUR".

- "PRENEUR" -

La Société dénommée **LE FOYER**, Société anonyme à directoire au capital
de 22.695.984,00 €, dont le siège est à ANGOULEME (16000), 11 rue d'Iena,
identifiée au SIREN sous le numéro 561820481 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de ANGOULEME.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201613-DE
Reçu le 19/02/2016

Dénommée ci-après par le vocable le "PRENEUR".

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE DE RE est représentée à l'acte par Monsieur Lionel QUILLET, agissant en qualité de Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE DE RE, ici présent, spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée du Conseil communautaire, savoir :

- en date du 25 octobre 2012 télétransmise à la Préfecture de la Charente-Maritime le 31 octobre 2012,
- en date du 26 septembre 2013 télétransmise à la Préfecture de la Charente-Maritime le 1^{er} octobre 2013,
- en date du 18 décembre 2013 télétransmise à la Préfecture de la Charente-Maritime le 20 décembre 2013,
- et en date du 18 février 2016 télétransmise à la Préfecture de la Charente-Maritime le *****.

Dont les copies sont demeurées ci-annexées **Annexe n°1**.

- La Société dénommée LE FOYER est représentée à l'acte par Monsieur Alain AUZERAL, Directeur Juridique et de la Gestion, domicilié professionnellement à ANGOULEME (16000), 11 Rue d'Iéna, ayant tous pouvoirs à l'effet de représenter ladite société en vertu d'une délibération du Conseil de Surveillance en date du 9 avril 2013, approuvant une délibération du Directoire en date du 27 mars 2013, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, avec faculté de délégation de ses pouvoirs, en vertu d'une délibération du Directoire en date du ***** , dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé **Annexe n°2**.

LESQUELS, préalablement au bail à construction objet des présentes, ont exposé ce qui suit:

EXPOSE

PROPRIÉTÉ DU TERRAIN

Le bailleur est propriétaire d'un terrain situé à LE BOIS-PLAGE-EN-RE Lieudits "Rochefort", 3 chemin des Avinauds et "les Basses Viandes" d'une superficie de UN HECTARE SOIXANTE-QUATRE ARES QUATRE-VINGT-QUATORZE CENTIARES, qui sera plus amplement désigné ci-après.

Statutairement compétent en matière « d'acquisition, rénovation construction, aménagement, participation pour tous logements locatifs sociaux d'intérêt communautaire par portage foncier et/ou par participation financière » dès lors que l'opération concernée porte sur « au moins 20 logement », le bailleur projette la construction de logements locatifs aidés sur le site de Rochefort 1, située entre la rue de la Couarde, la rue de Rochefort et le Chemin des Avinauds, au BOIS PLAGE EN RE.

A cet effet, le Conseil communautaire a choisi, par délibération du 25 octobre 2012 demeuré ci-annexé **Annexe n°3**, de réaliser cette opération en mandatant le bailleur social, Le FOYER.

CONSTRUCTIONS PROJETÉES

Le preneur se propose de faire édifier sur le terrain loué dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage déléguée des logements locatifs sociaux, élevé d'un étage et qui consistera, après son achèvement, en :

- 8 logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) : 4 type 3, 3 type 4 et 1 type 5;
- 22 logements PLUS (prêt locatif à usage social) : 4 type 2, 6 type 3, 11 type 4, 1 type 5;
- 10 PLS (prêt locatif social) : 4 type 3, 6 type 4.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201613-DE
Reçu le 19/02/2016

Dont des droits de réservation d'une partie d'entre eux sont répartis entre l'Etat, l'Action Logements et la Communauté de communes:

- Etat : 30 % soit 12 logements
- Action logements : 8 logements
- Communauté de communes de l'île de Ré : les logements réservés par la Communauté de communes sont distingués entre les logements réservés au titre de la garantie d'emprunt et ceux réservés en contrepartie du foncier et de la subvention plafonnée à 300 000€ :
 - o PLUS : 12 logements
 - o PLS : 8 logements

L'emplacement de ces logements figure sur un plan de répartition de l'emprise foncière, et un jeu de plans, coupes et élévations, montre leur future consistance. Ces documents établis par Lionel COUTIER architecte à LA ROCHELLE (17000) 88 avenue des Cordeliers et certifiés par le bailleur, sont annexés **Annexe n°4**.

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DE LA CONSTRUCTION PROJETÉE

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation quand il y a lieu, ont été précisés dans la note méthodologique demeurée ci-annexée **Annexe n°5** devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le preneur avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction des logements et de leurs équipements qu'ils soient collectifs, extérieurs.

Cette note méthodologique descriptive des conditions et caractéristiques techniques de l'opération de construction projetée a été établie par ***** architecte à *****. Il a été certifié par le preneur et visé par le bailleur, avec un tableau d'amortissement technique et financier des constructions, également certifié par le preneur et visé par le bailleur, demeuré ci-annexé **Annexe n°6**.

Sont demeurées également annexées :

- La délibération de la Communauté de Communes de l'île de Ré en date du 26 septembre 2013 concernant la désignation des membres de la Communauté de Communes appelés à siéger à la Commission d'Appel d'Offres **Annexe n°7**,
- La délibération de la Communauté de Communes de l'île de Ré en date du 18 décembre 2013 concernant le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre **Annexe n°8**.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Avec l'accord du bailleur, le preneur a présenté une demande de permis de construire de l'ensemble immobilier projeté. Celui-ci a été accordé par arrêté de Monsieur le Maire de la Commune de LE BOIS-PLAGE-EN-RE en date du 16 décembre 2014 et porte le numéro PC 017 051 14 E0046. Ce permis autorise la construction de logements locatifs sociaux représentant une surface de plancher de 3192 mètres carrés.

Ce permis de construire est devenu définitif par l'expiration tant du délai de retrait de l'administration que du délai de recours des tiers, ainsi qu'il en est justifié par une attestation délivrée par l'autorité ayant accordé le permis, attestation en date du ***** annexée **Annexe n°9**.

Il est précisé que les PARTIES ont conclu, en vue de la réalisation du bail, une promesse synallagmatique sous signatures privées en date à SAINT-MARTIN-DE-RE du 19 janvier 2016.

Ceci exposé, il est passé au bail à construction.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201613-DE
Reçu le 19/02/2016

BAIL A CONSTRUCTION

Le bailleur, par ces présentes, donne à bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, Au preneur, ici présent et qui accepte, le terrain à bâtir dont la désignation suit:

DESIGNATION

A LE BOIS-PLAGE-EN-RE (CHARENTE-MARITIME) 17580 Lieudits "Rochefort", 3 chemin des Avinauds et les Basses Viandes,
Des parcelles de terres,

Cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	0345	ROCHEFORT	00 ha 05 a 91 ca
C	0348	ROCHEFORT	00 ha 11 a 11 ca
C	0349	ROCHEFORT	00 ha 03 a 82 ca
C	0350	ROCHEFORT	00 ha 02 a 80 ca
C	0351	ROCHEFORT	00 ha 11 a 74 ca
C	0352	ROCHEFORT	00 ha 01 a 87 ca
C	0353	ROCHEFORT	00 ha 05 a 24 ca
C	0354	ROCHEFORT	00 ha 13 a 19 ca
C	0355	ROCHEFORT	00 ha 02 a 03 ca
C	0356	ROCHEFORT	00 ha 08 a 62 ca
C	0357	ROCHEFORT	00 ha 02 a 22 ca
C	0358	ROCHEFORT	00 ha 06 a 57 ca
C	0362	ROCHEFORT	00 ha 03 a 28 ca
C	0365	ROCHEFORT	00 ha 05 a 09 ca
C	0366	ROCHEFORT	00 ha 05 a 40 ca
C	0367	ROCHEFORT	00 ha 24 a 58 ca
C	0371	ROCHEFORT	00 ha 11 a 13 ca
C	0372	ROCHEFORT	00 ha 04 a 41 ca
C	0373	ROCHEFORT	00 ha 03 a 33 ca
C	0722	ROCHEFORT	00 ha 05 a 78 ca
C	0724	ROCHEFORT	00 ha 01 a 78 ca
C	0728	3 CHE DES AVINAUDS	00 ha 03 a 97 ca
C	0729	ROCHEFORT	00 ha 00 a 44 ca
C	0731	ROCHEFORT	00 ha 00 a 08 ca
C	0733	ROCHEFORT	00 ha 20 a 01 ca
ZA	0210	LES BASSES VIANDES	00 ha 00 a 32 ca
ZA	0214	LES BASSES VIANDES	00 ha 00 a 22 ca

Total surface : 01 ha 64 a 94 ca

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Anne COSTENOBLE, notaire à SAINT-MARTIN-DE-RE le 23 février 2016 en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

SERVITUDES

Le bailleur déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

A ce titre il est rappelé l'existence d'une servitude de passage sur partie du Bien Immobilier, cadastré Section C n° 367, constituée aux termes d'un acte reçu par

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201613-DE
Reçu le 19/02/2016

Maître Bernard VEREZ, Notaire à SAINT MARTIN DE RE, le 29 mars 1989, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE, le 13 avril 1989, volume 8497, numéro 9, contenant constitution de servitude entre Monsieur et Madame DORIN-GUILLET et Monsieur et Madame BADIN-SALIN, et ci-après littéralement rapportée:

"Afin de permettre à Monsieur et Madame BADIN, comparants d'autre part, et à Madame DORIN, née GUILLET, comparante d'une part, d'accéder à la parcelle cadastrée section C, numéro 370, fonds dominant, leur appartenant,

Monsieur DORIN, comparant d'une part, leur concède, ce qu'ils acceptent, une servitude réelle et perpétuelle de droit de passage, au sud de la parcelle cadastrée section C, numéro 367, fonds servant, lui appartenant, à partir de la venelle, sur une largeur de cinq mètres.

Le droit de passage ainsi-concédé pourra être exercé en tout temps, à toute heure et pour tous usages par Monsieur et Madame BADIN et Madame DORIN née GUILLET, les membres de leurs familles, leurs serviteurs, leurs amis ou visiteurs, puis par les propriétaires successifs du fonds dominant pour se rendre à celui-ci ou en revenir.

Il est expressement convenu que tous les frais d'entretien et de réparation du passage seront à la charge des propriétaires du fonds dominant et ceux du fonds servant, à concurrence de moitié pour chacun."

CONDITIONS GENERALES

1) - Le preneur prendra le terrain présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol ou pollution, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Etant précisé que le preneur déclare avoir fait effectuer préalablement les études de sol et d'impact nécessaires à la construction envisagée.

2) - Le preneur fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

A cet égard, le bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant rapportées aux présentes.

Le bailleur déclare :

- qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur le bien loué ;

- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété, notamment celle indiquée ci-dessus, et du permis de construire sus visé ;

- que le terrain loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le preneur ;

- que le terrain loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée ;

- qu'il n'a conféré sur les biens immobiliers aucune concession d'affichage ni contrat de pose d'antennes-relais à qui que ce soit et sous quelque forme que ce soit ;

- qu'il n'existe ni litige, ni procédure de quelque nature que ce soit avec quelques tiers que ce soit relatif aux biens immobiliers objet des présentes, auquel le promettant serait partie ;

- que le bien objet des présentes n'a fait l'objet d'aucune injonction administrative de travaux ;

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201613-DE
Reçu le 19/02/2016

- qu'à sa connaissance, le terrain objet du bail n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

SITUATION LOCATIVE

Le bailleur déclare que le terrain présentement loué par bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

DURÉE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de 55 années qui commencera à courir le **** pour se terminer le ****.

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

CONDITIONS PARTICULIERES

1) - Engagement de construction

Le preneur s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, un ensemble immobilier d'une surface de plancher de 3192 m2 conforme aux plans et descriptifs des travaux à réaliser analysés et annexés en l'exposé qui précède, et plus précisément :

- 40 logements locatifs sociaux avec jardin et annexes représentant une superficie de plancher de 3 192 m2.

Seront également construits sur l'unité foncière par le preneur, à ses frais, conformément aux plans et descriptif des travaux à réaliser joint en annexe, (mais exclus du bail) :

- l'espace vert central avec ses ouvrages hydrauliques,
- les espaces de stationnement,
- les voiries,
- la construction des réseaux nécessaires à la réalisation des présentes constructions à l'exception du réseau ER et du réseau d'éclairage extérieur qui seront réalisés par le SDEER après conventionnement avec le bailleur.

Et tous les aménagements prévus conformément au permis de construire Initial et permis de construire modificatifs qui pourraient en découler.

Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du bailleur à leur sujet.

Le preneur s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la mise en fonctionnement de l'ensemble immobilier projeté.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire, en outre le preneur devra justifier auprès du bailleur du dépôt en Mairie de la déclaration attestant de l'achèvement ainsi que de la conformité des travaux. Cette déclaration sera le cas échéant accompagnée d'une attestation établie par un contrôleur technique indiquant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables aux établissements recevant du public, et, si nécessaire, le respect des règles en matière de construction para-sismiques et para-cycloniques.

Le preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201613-DE
Reçu le 19/02/2016

2) - Délai d'exécution des travaux

Le preneur s'oblige à commencer les travaux avant le ***** et à les mener de telle manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés dans un délai de 24 mois à compter de la date de notification des ordres de services de démarrage aux entreprises de travaux.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'oeuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pendant la période estivale (juillet et août) pendant laquelle les livraisons et les travaux extérieurs sont interdits, pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Le preneur ne pourra pas arguer de la saison estivale pour prendre du retard sur les travaux de second oeuvre qui eux sont autorisés, dès lors qu'ils sont réalisés à l'intérieur des bâtiments. Il revient au preneur de prendre toutes les dispositions pour anticiper les livraisons sur le chantier afin que les entreprises poursuivent le chantier.

Au cas où le preneur n'aurait pas achevé les travaux dans les délais ci-dessus indiqués, il sera redevable, envers le bailleur, à titre de clause pénale non réductible, d'une indemnité forfaitaire, fixée à mille euros (1.000,00 eur) par jour de retard jusqu'à complet achèvement des constructions, et payable fin de chaque semaine. Le versement de cette indemnité ne fera pas obstacle au droit du bailleur d'exiger l'exécution des conditions du bail ou de poursuivre sa résiliation.

3) Modalités d'exécution des travaux

- association de la Communauté de Communes au choix des entreprises de travaux, comme il a été fait pour la maîtrise d'œuvre ;
- affichage du logo de la Communauté de Communes sur le panneau de chantier, en faisant apparaître le montant de la subvention et le coût du portage du terrain ;
- invitation du bailleur à l'ensemble des réunions de chantier ;
- transmission des comptes-rendus de chantier de la maîtrise d'oeuvre et de l'OPC dans lesquels figurent les date de réunion, ainsi que des plannings et tous autres éléments permettant un suivi de chantier efficient ;
- le preneur sera obligé également de transmettre à la demande du bailleur, les pièces et documents nécessaires au suivi de la construction et de l'entretien dudit foncier,
- association du bailleur aux OPR (copie convocation). Un courrier sera notifié par le preneur au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.
- un exemplaire du DOE des voiries et les plans récolement au format .dwg des voiries et des réseaux (classe A conformément à article 1 er de l'arrêté "DT-DICT" du 15 février 2012). Ceux-ci devront être remis au plus tard 1 mois avant la fin de la GPA.

Les travaux, à la charge du preneur, devront être réalisés dans les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire avec notamment le concours d'un bureau de contrôle technique agréé en vue de s'assurer de la solidité des ouvrages et de la sécurité de ceux-ci de ses occupant et des tiers.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201613-DE
Reçu le 19/02/2016

Au terme des travaux, le preneur devra rétrocéder les réseaux qu'il a construits, à savoir :

- les réseaux d'eaux pluviales à la Commune du Bois Plage au plus tard à l'achèvement de la GPA,
- les réseaux d'eaux usées au Syndicat des Eaux de Charente Maritime au plus tard à l'achèvement de la GPA,
- les réseaux d'adduction d'eau potable au Syndicat des Eaux de Charente Maritime au plus tard à l'achèvement de la GPA,
- les fourreaux pour les réseaux de télécommunication, dont la fibre, à Orange au plus tard à l'achèvement de la GPA.

4) - Détermination de l'achèvement

L'obligation d'achever les constructions qui incombe au Preneur comporte, pour ce dernier, celle d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d'achèvement prévue par les articles R.460-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Mais nonobstant la date à laquelle ledit récépissé de la déclaration d'achèvement aura été délivré, il est expressément convenu entre bailleur et preneur que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble à construire. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

L'achèvement de l'immeuble devra être notifié sans retard au bailleur.

La constatation de l'achèvement par le bailleur et le preneur ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le Président du Tribunal de grande instance de LA ROCHELLE sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du bailleur d'exiger cette conformité.

5) - Détermination de la conformité

Le preneur s'oblige à déposer la déclaration d'achèvement et de conformité auprès de la Mairie.

Il s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs de l'administration une attestation certifiant la conformité des travaux avec le permis de construire ou que la déclaration n'a pas été contestée.

Il s'oblige également à notifier cette attestation au bailleur et à en effectuer le dépôt au rang des minutes du notaire soussigné.

Le preneur, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent bail à construction avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, le bailleur disposera d'un délai de deux mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées.

Au cours de ce délai, le bailleur pourra notifier au preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du bailleur, tous recours et actions contre le preneur. Par contre, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le bailleur ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

6) - Constitution et acquisition de droits réels

Le preneur pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201613-DE
Reçu le 19/02/2016

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du bailleur.

Le bailleur donne également tous pouvoirs au preneur à l'effet d'acquiescer les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail à construction.

Ces pouvoirs sont conférés au preneur dans l'intérêt commun du bailleur et du preneur et en contrepartie des engagements contractés par le preneur envers le bailleur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance de l'attestation visée au paragraphe 5 ci-dessus.

Le preneur devra, dans le délai de un mois à compter de la délivrance de l'attestation visée au paragraphe 5 ci-dessus, rendre compte au bailleur conformément à l'article 1993 du Code civil.

Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

A l'expiration du bail à construction par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le bailleur aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le preneur et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier 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.

7) - Entretien des constructions

Le preneur devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Les lieux devront être maintenus en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, les constructions objet du futur bail.

Les abords des habitations et les jardins devront également être entretenus et maintenus en parfait état de propreté.

Le preneur devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le bailleur aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation petites ou grosses et de ravalement.

Le preneur répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, tel que cela est ci-après exposé au paragraphe « Assurances ».

Si les constructions sont détruites par cas fortuit, ou force majeure, le preneur ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment détruit, et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

Une visite contradictoire devra intervenir deux ans avant le terme du bail à construction.

La sécurité des personnes et des biens, du fait de l'ensemble immobilier, objet du présent bail et de sa destination, incombe au preneur sans recours possible contre

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201613-DE
Reçu le 19/02/2016

la Communauté de Communes. Le preneur s'engage à respecter et faire respecter scrupuleusement la réglementation en vigueur en la matière, Notamment, le Preneur s'engage pendant toute la durée du présent bail, à faire procéder périodiquement à ses frais et sous sa responsabilité, à toutes les vérifications et contrôles utiles et/ou imposées par la réglementation en vigueur.

8) - Cession - apport en société

Le preneur pourra céder, conformément à la loi, 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 devront s'engager directement envers le bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le preneur, vis-à-vis du bailleur, des mêmes obligations que le preneur, et celui-ci en reste garanti jusqu'à l'achèvement des constructions que le preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. Le bailleur, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au Tribunal à y substituer éventuellement toutes les garanties que le Tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier au bailleur qui conservera tous droits vis-à-vis tant du preneur que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au bailleur aux frais du cessionnaire.

9) - Locations

Le preneur pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le preneur ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

Toutefois, les baux à usage d'habitation ainsi que ceux consentis avec le concours du bailleur demeureront en vigueur même après l'expiration du présent bail à construction.

10) - Contributions

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties, même ceux qui de droit seront à la charge du Bailleur,

Le preneur remboursera au bailleur le prorata de la taxe foncière, courue de la date d'entrée en jouissance au 31 décembre suivant, dans le mois suivant la notification qui lui en sera faite par le Bailleur et sauf, contestation sérieuse exposée dans le délai précité le preneur sera en outre en cas de retard, redevable envers le Bailleur d'intérêts calculés sur la base du taux légal.

11) Abonnements aux services

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription de tous abonnements à passer avec les différents services publics.

Le cas échéant les taxes et redevances liées aux réseaux seront réglées par le Preneur.

12) Prescriptions relevant de documents d'urbanisme

Le Preneur s'oblige à exécuter toutes les clauses, charges, conditions et prescriptions résultant du document d'urbanisme qui viendrait s'appliquer aux terrains objet des présentes.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201613-DE
Reçu le 19/02/2016

13) Responsabilité

Le preneur ne peut en aucun cas modifier l'affectation des immeubles qui doivent demeurer pour un usage de logement locatif social.

Le preneur ou ses ayants droit seront seuls responsables des troubles de toute nature et/ou dommages causés aux tiers ou au bailleur, consécutifs à l'activité du preneur et garantiront le bailleur de toute condamnation à ce titre pouvant intervenir à son encontre, à la suite d'actions judiciaires ou de recours initiés par les tiers lésés à son encontre

14) Modalités de gestion

Le Preneur assure pendant toute la durée du bail, à ses frais, risques et périls la gestion locative de l'ensemble immobilier objet du futur bail ainsi que le suivi des locataires,

D'un commun accord, les parties précisent, s'agissant de l'attribution des 20 logements correspondant aux droits de réservation attribués à la Communauté de Communes, que cette dernière est étroitement associée à l'instruction des dossiers concernés, Ces réunions sont impérativement réalisées sur le territoire de l'Ile de Ré.

La Communauté de communes est informée par le preneur dès réception de la notification du préavis de dénonciation d'un bail de location, pour les dossiers faisant l'objet d'un droit de réservation. Elle dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification de la vacance d'un logement pour faire état d'un retour au preneur, qui sera assorti d'une proposition de trois dossiers maximum.

La Communauté de communes est informée en amont de la Commission d'Attribution des Logements, au même titre que la Commune. Elle est également informée sur le suivi et le turn over des locataires.

Le preneur s'engage à mentionner autant que possible et pendant toute la durée du présent bail, sur tous les documents émis en lien avec la gestion locative de l'ensemble immobilier, objet du futur bail, notamment les baux d'habitation, le logo de la Communauté de Communes tel que présenté en annexe ou tout autre logo que la Communauté de Communes souhaite voir lui substituer. De plus, les parties conviennent du lieu d'implantation d'une plaque de résidence mentionnant tous les financeurs et leur logo. Cette plaque est posée à la réception de l'ouvrage.

Les parties conviennent de se réunir au moins une fois tous les trois ans pour faire le point sur l'exécution du bail. Cette réunion se tient impérativement sur le territoire de l'Ile de Ré et peut s'accompagner d'une visite sur site.

15) - Assurances

Le preneur sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le preneur justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du bailleur.

Le bailleur aura toujours le droit de se substituer au preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le preneur devra rembourser au bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre survenu aux bâtiments édifiés pendant la durée du bail, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites, le tout sauf décision commune contraire des parties.

Pour assurer au bailleur l'exécution par le preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du bailleur le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201613-DE
Reçu le 19/02/2016

versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au bailleur l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Dans le cas exceptionnel, prévu ci-dessus, où la reconstruction de l'immeuble reste facultative pour le preneur, l'indemnité allouée sera remise à un tiers séquestre désigné conformément au précédent paragraphe dans l'attente d'une décision amiable ou judiciaire sur les conditions de réalisation du Bail ou de sa continuation.

La délégation des indemnités d'assurances et leur versement dans les mains d'un tiers séquestre ne sauraient faire obstacle au droit que confère la loi aux créanciers hypothécaires d'appréhender lesdites indemnités.

Enfin, le preneur s'engage à souscrire une police d'assurance « dommages ouvrages » et une police d'assurance « constructeur non réalisateur », sans franchise, et à en justifier au Bailleur dans le délai de 3 mois des présentes.

Pour la reconstruction et remise en état, le preneur devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire le ou les bâtiments sinistrés ou de remettre en état les parties détruites, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- 1- S'agissant d'un sinistre partiel, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du preneur comme l'accession du bailleur à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre ; la redevance due par le preneur au bailleur sera réduite proportionnellement.
- 2- S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard douze (12) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le bailleur reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

Dans l'un comme l'autre cas, l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux deux parties (bailleur et preneur) dans les proportions suivantes :

- le bailleur aura droit à une portion de l'indemnité proportionnelle au nombre d'années écoulées depuis l'achèvement des constructions par rapport à la durée conventionnelle du présent bail ;
- le preneur aura droit au reliquat de l'indemnité, c'est-à-dire à une portion de cette indemnité proportionnelle au nombre d'années restant à courir sur la durée de la convention par rapport à la durée conventionnelle du bail.

Chacune des parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

15) - Résiliation

Le bail pourra être résilié

- soit d'un commun accord entre les parties,
- soit par la Communauté de Communes pour un motif d'intérêt général, sous réserve d'un délai de préavis de 6 (SIX) mois notifié au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception ; dans ce cas, le preneur aura droit d'être indemnisé du préjudice direct, matériel et certain né de la résiliation du présent bail, déduction faite des éventuelles sommes dues à la Communauté de Communes ; l'indemnisation due au Preneur fait l'objet d'un règlement amiable entre les parties dans le cadre d'un protocole transactionnel,

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201613-DE
Reçu le 19/02/2016

- soit pour faute du preneur ou défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au bailleur, après mise en demeure restée sans suite passé le délai de 6 (SIX) mois.

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 auront été dénoncés aux titulaires 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.

Les conséquences fiscales de la résiliation sont les suivantes :

- si la résiliation a lieu après dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers basée sur une assiette correspondant au prix de revient de l'immeuble déduction faite d'un abattement de 8% par an lorsque la résiliation se passe entre dix-huit et trente ans de bail, et l'imposition peut être étalée sur quinze ans sauf si revente de l'immeuble entre temps ;

- si la résiliation a lieu après moins de dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers correspondant à la valeur des constructions dans les conditions de droit commun.

A l'expiration anticipée du bail, pour quelque motif que ce soit, la Communauté de Communes sera, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit, sans formalité particulière, dans les droits et obligations du preneur comme suit :

- la Communauté de Communes reprendra, pour l'avenir, l'exécution de la totalité des contrats liant le Preneur aux tiers, en ce compris tous emprunts souscrits par le Preneur dans le cadre du financement de l'opération d'intérêt général, objet du futur bail pour ce faire, le Preneur s'engage à communiquer à la Communauté de Communes, ou plus tard le jour de date d'expiration du bail une copie de tous les contrats concernés sans exception (et leurs éventuels avenants), et de faire obligation auxdits tiers (à l'exception de ses salariés) de poursuivre leurs contrats avec cette dernière. Le Preneur devra être à jour du règlement de toutes sommes dues aux tiers en raison desdits contrats et en justifier auprès de la Communauté de Communes au plus tard le jour de la date d'expiration anticipée du bail ;

- le preneur s'engage à remettre à la Communauté de Communes, au plus tard le jour de date d'expiration anticipée du bail, la liste exhaustive des litiges en cours ou à intervenir, et à provisionner les sommes nécessaires à leur règlement sur un compte bancaire spécialement ouvert à cet effet dont il remettra également à la Communauté de Communes un état à jour. Ces provisions sont destinées à garantir la mise en cause de la Communauté de Communes en lieu et place du preneur du fait du transfert de la propriété suite à l'expiration anticipée du présent bail, Lesdites sommes ainsi bloquées seront libérées dans les VINGT-QUATRE (24) mois suivant la clôture définitive du dernier différend connu.

Un état des lieux desdits ouvrages, équipements, aménagements et améliorations, tenant compte de la vétusté et de l'usure normale, sera contradictoirement établi. D'un commun accord, les Parties décident que ce constat sera dressé à l'initiative de la Communauté de Communes, par huissier de justice, aux frais du Preneur. La Communauté de Communes communiquera au Preneur la date et l'heure auxquelles l'état des lieux sera établi, par lettre recommandée avec avis de réception au moins HUIT (8) jours avant.

Les ouvrages, équipements et aménagements devant être restitués en parfait état d'entretien et de réparations, les reprises et travaux à effectuer par le Preneur suite à l'état des lieux susvisés devront l'être, ce à quoi le Preneur s'engage, dans le mois suivant la date du procès-verbal de constat de l'huissier. Faute d'exécution par le Preneur dans le délai ainsi impartit et accepté, les travaux pourront être effectués de

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201613-DE
Reçu le 19/02/2016

plein droit, à l'issue dudit délai, sans autre formalité, par la Communauté de Communes aux frais du Preneur.

La résiliation du bail est soumise à la formalité de publicité foncière.

En outre, le notaire précise aux parties qu'une résiliation anticipée moyennant une indemnité constitue une mutation soumise aux droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux d'immeubles.

16) - Propriété des constructions

- Au cours du bail :

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

- A la fin du 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 et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

Le preneur pourra être amené à procéder à la régularisation du droit à déduction dont il a bénéficié sur la taxe sur la valeur ajoutée qui grevé les immobilisations réalisées depuis moins de vingt ans.

Dans l'état actuel du droit fiscal lorsque la remise des constructions au bailleur est effectuée sans indemnité il faut distinguer selon la durée du bail.

Si la durée du bail est supérieure ou égale à trente ans, la remise des constructions ne donne lieu à aucune imposition.

Par contre, si la durée est comprise entre dix-huit et trente ans, la remise s'analyse en un supplément de loyer constitutif pour le bailleur d'un revenu foncier. L'impôt n'est toutefois dû que sur le prix de revient des constructions sous déduction d'une décote égale à 8 % par année de bail au-delà de la dix-huitième. Cet impôt peut être échelonné sur quinze ans. Si la vente du bien intervient avant les quinze ans, le solde restant dû est exigible.

L'application de ce régime dérogatoire est subordonnée à ce que les constructions ne se trouvent pas inscrites à l'actif du bilan du bailleur pour une valeur supérieure à leur coût de revient.

17) Droit de préférence en cas de vente du bien

Si, au cours du bail, le Bailleur se décidait à vendre le Bien, les parties conviennent de ce qui suit :

Le Bailleur sera tenu de faire connaître au Preneur par exploit d'huissier ou par lettre recommandée 45 jours avant de réaliser la vente, l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales de vente projetée.

A égalité de prix, le Bailleur devra donner la préférence au Preneur sur tous autres acquéreurs. En conséquence le Preneur aura droit d'exiger que les Biens lui soient vendus pour un prix égal à celui qui serait offert au Bailleur par un tiers et dans les mêmes conditions. Le Preneur disposera d'un délai de deux mois à partir de la notification qui lui aura été faite pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au Bailleur dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit.

Le présent pacte de préférence ne jouera pas en cas de transfert des Biens par le Bailleur à une autre personne publique,

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication judiciaire ou amiable, le Bailleur ou ses ayants droits seront tenus un mois au moins avant la date retenue pour l'adjudication de faire sommation au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier de prendre connaissance du cahier des charges avec indications des date, heure et lieu fixés pour l'adjudication.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201613-DE
Reçu le 19/02/2016

Dans ce cas, le délai prévu pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas. Le Preneur devra pour bénéficier de son droit déclarer son intention de se substituer à son enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. A défaut, le droit de préférence sera définitivement éteint et purgé même s'il survient une surenchère.

18) - Solidarité et indivisibilité

Pendant le cours du présent bail à construction, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le preneur et ses ayants cause ; ils supporteront, en outre, les frais de toutes les significations à leur faire.

LOYER

Le présent bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe de ZÉRO EURO (0,00 EUR).

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le Preneur est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

Les **Parties** déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs et particulièrement des dispositions des articles L.125-5 & R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement comportant obligation d'annexer, notamment à toute promesse ou acte de vente d'un bien immobilier un état des risques naturels et technologiques établi depuis moins de 6 mois avant la conclusion du contrat, fondé sur les informations transmises par le Préfet du département au Maire de la commune où est situé le bien immobilier (ci-après l' « E.R.N.M.T »).

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques, et du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité. En terme de zonage, le territoire national est divisé en cinq types de zones de sismicité croissante :

- zone de sismicité très faible où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées),
- zone de sismicité faible,
- zone de sismicité modérée,
- zone de sismicité moyenne,
- zone de sismicité forte où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201613-DE
Reçu le 19/02/2016

Il est ici précisé qu'il y a lieu de respecter, à l'exception des zones de sismicité très faible, pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement. Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les risques naturels et technologiques sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

La prescription de travaux par le règlement du plan de prévention des risques pourra concerner le plan de prévention des risques naturels, le plan de prévention des risques technologiques, et le plan de prévention des risques miniers.

En application de l'article R562-5 du Code de l'environnement, la prescription de travaux :

- se caractérise par une obligation de faire pour le propriétaire ;
- concerne les immeubles déjà existants à la date d'approbation du plan de prévention des risques ;
- contient un délai de mise en œuvre, variant de 1 à 5 ans ;
- ne peut avoir un coût total supérieur à 10% de la valeur vénale de l'immeuble. S'il est supérieur aux 10%, la prescription perd son caractère obligatoire.

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département de LA CHARENTE-MARITIME, le 13 février 2006 sous le n° 06-557. La commune du BOIS-PLAGE-EN-RE (Charente-Maritime) sur laquelle est situé le bien objet des présentes est listée par cet arrêté.

Plan de prévention des risques naturels

Les informations mises à disposition par le préfet (fiche communale demeurée annexée **Annexe n°10**) font mention de l'existence sur la commune du BOIS-PLAGE-EN-RE (Charente-Maritime), des plans de prévention des risques suivants :

- plan de prévention des risques naturels approuvé le 19 juillet 2002 :

Le bailleur déclare que le BIEN n'est pas inclus dans le périmètre de ce plan de prévention.

La cartographie, avec l'indication de la situation de l'immeuble demeure annexée aux présentes **Annexe n°11**.

- plan de prévention des risques naturels prescrit le 28 novembre 2014 :

Le bailleur déclare que le BIEN n'est pas inclus dans le périmètre d'étude de ce plan de prévention.

La cartographie, avec l'indication de la situation de l'immeuble demeure annexée aux présentes **Annexe n°12**.

- plan de prévention du risque sismique établi conformément au décret du 22 octobre 2010 :

Le bailleur déclare que le BIEN est inclus dans le périmètre du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité.

La cartographie, avec l'indication de la situation de l'immeuble demeure annexée aux présentes après mention **Annexe n°14**.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R. 125-26 du Code de l'environnement est également ci-annexé **Annexe n°15**.

La carte d'information des acquéreurs locataires de biens immobiliers situés sur la commune du BOIS-PLAGE-EN-RE est demeurée annexée aux présentes **Annexe n°16**.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201613-DE
Reçu le 19/02/2016

Le bailleur déclare que le BIEN n'est pas inclus dans le périmètre des risques naturels.

Le preneur reconnaît être informé que le plan de prévention des risques naturels est en cours de révision.

Sont demeurés ci-annexés **Annexe n°17Annexe n°18Annexe n°19Annexe n°20:**

- La carte des aléas pour la Commune de BOIS-PLAGE-EN-RE scénario de référence Xynthia + 20 cm (aléa submersion marine pour le court terme).

Le BIEN n'est pas inclus dans le périmètre de risques instauré par ce projet de révision.

- La carte des aléas pour la Commune de BOIS-PLAGE-EN-RE scénario de référence Xynthia + 60 cm (aléa submersion marine pour le long terme).

Le BIEN n'est pas inclus dans le périmètre de risques instauré par ce projet de révision.

- Le dossier de presse présentant un résumé de la présentation du comité de pilotage en date du 6 novembre 2014 proposée aux élus des différentes communes.

- Une note de la Préfecture contenant les éléments permettant de comprendre les suites de la procédure de révision.

Le preneur déclare en avoir pris connaissance et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur et le notaire soussigné.

Le preneur qui s'y engage, devra en tenir compte dans le cadre des constructions, objet du présent bail, et prendre toutes mesures utiles à l'effet d'en garantir la sécurité ainsi que celle des occupants, sans recours possible contre le bailleur.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

Il est également ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone de niveau 3 (modérée) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique, et que le preneur, qui s'y engage sans recours possible conte la Communauté de Communes, déclare parfaitement connaître.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le BIEN est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa a priori nul.

Le PRENEUR déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée **Annexe n°21.**

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201613-DE
Reçu le 19/02/2016

subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données GEORISQUES.
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de chacune de ces consultations est annexée **Annexe n°22**.

DÉCLARATIONS

Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leur identité est conforme à celle figurant en tête des présentes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, ou d'une procédure similaire, ni susceptibles de l'être.

- Qu'elles ne font l'objet d'aucune action pouvant remettre en cause leur faculté de contracter aux présentes.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

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

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le BIEN objet des présentes appartient à la Communauté de Communes de l'Île de Ré pour en avoir fait l'acquisition de :

L'Établissement public dénommé ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES, Etablissement public d'Etat, dont le siège est à POITIERS CEDEX (86011), 107 boulevard du Grand Cerf CS 70432, identifiée au SIREN sous le numéro 510194186 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS.

Suivant acte reçu par Maître Anne COSTENOBLE, notaire à SAINT-MARTIN-DE-RE, le 23 février 2016.

Moyennant le prix principal de UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE-TROIS MILLE NEUF CENT CINQUANTE-NEUF EUROS ET CINQUANTE-NEUF CENTIMES (1.853.959,59 EUR), taxe à la valeur ajoutée sur la marge comprise, payable comptant entre les mains du notaire ci-dessus nommé par Madame le Trésorier Principal de la Communauté de Communes de l'Île de Ré, sur présentation de la copie authentique du présent acte sans les annexes et de certificat de paiement du prix.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

L'origine plus antérieure est relatée dans une note ci-annexée **Annexe n°23**.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201613-DE
Reçu le 19/02/2016

DÉCLARATIONS FISCALES

Le bailleur déclare ne pas opter pour la soumission du présent bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer ni hors taxe ni taxe sur la valeur ajoutée incluse, la contribution sur les revenus locatifs ne sera pas due au titre de ce contrat, les présentes ne se rapportant pas à un immeuble bâti achevé depuis au moins quinze ans.

Le présent bail à construction est exonéré du droit d'enregistrement de bail, conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G du Code général des impôts, et de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743 1° du même Code.

Conformément à l'article 881L du Code général des impôts, la perception de la contribution de sécurité immobilière, perçue sur la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail, soit sur un montant de *****, est réduite de moitié.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent bail à construction sera publié au service de la publicité foncière compétent aux frais du preneur.

Si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscription(s) grevant le terrain présentement loué du chef du bailleur ou des précédents propriétaires, le bailleur devra rapporter les mainlevées et justificatifs de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu de l'état contenant la ou les inscriptions.

POUVOIRS

Pour l'accomplissements des formalités de publicité foncière, les comparants ès-qualités, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du preneur, qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201613-DE
Reçu le 19/02/2016

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201613-DE
Reçu le 19/02/2016