



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du jeudi 18 février 2016

DÉLIBÉRATION

N° 14 - 18.02.2016

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

**SERVICES TECHNIQUES**  
**14. ETUDES ET TRAVAUX**  
**OPÉRATION DE LOGEMENTS – LA CURE À LOIX**  
**Signature d'un bail emphytéotique avec HABITAT 17**

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 MASON-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 MASON-TIVENIN.

\* \* \* \* \*

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201614-DE  
Reçu le 19/02/2016



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du jeudi 18 février 2016

**DÉLIBÉRATION**

N° 14 - 18.02.2016

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

**SERVICES TECHNIQUES  
14. ETUDES ET TRAVAUX  
OPÉRATION DE LOGEMENTS – LA CURE À LOIX  
Signature d'un bail emphytéotique avec HABITAT 17**

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

*Vu le Code Rural et de la Pêche Maritime, et en particulier ses articles L. 451-1 à L. 451-13,*

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

*Vu les statuts de la Communauté de Communes de l'Île de Ré, et notamment l'alinéa 1 du 2<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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°1.10 du 25 février 2010 relative à la signature d'une convention projet avec l'EPF PC,*

*Vu la délibération n°137 du 13 juin 2013, relative au projet de mise à bail après désamiantage et déconstruction du site de l'ancienne maison de colonie PTT,*

*Vu la délibération n°82 du 25 septembre 2014, relative à la cession du bien « ancienne colonie PTT de Loix » par l'EPF PC,*

*Vu la délibération n°96 du 25 septembre 2014, relative à la validation du projet de convention de mise à bail du bien dans le cadre de l'opération de construction de 21 logements,*

*Vu la convention relative à la construction de 21 logements locatifs sociaux sur la commune de Loix au lieu-dit « La Cure », signée le 2 mars 2015 avec Habitat 17,*

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

Considérant les engagements pris par la Communauté de Communes de l'Île de Ré dans la convention signée le 2 mars 2015, et notamment la mise à bail emphytéotique de l'emprise nécessaire pour la réalisation de 21 logements locatifs sociaux et des espaces privatifs (4 823 m<sup>2</sup>) pour une durée de 55 ans à compter de la date d'obtention du permis de construire,

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201614-DE  
Reçu le 19/02/2016

Considérant les engagements du Bailleur social Habitat 17 et notamment :

- la construction de 21 logements (2 T2, 7 T3, 9 T4 et 3 T5), ainsi que leur gestion et leur entretien,
- la réalisation des futurs espaces publics, dont les réseaux (hormis ceux réalisés par les concessionnaires),
- la rétrocession du réseau des eaux pluviales à la commune de Loix et des réseaux d'eaux usées et d'adduction d'eau potable au Syndicat Départemental,
- le paiement d'un loyer annuel d'un euro et la remise sans indemnité, au terme du bail, des constructions et équipements,
- l'attribution de droit de réservation à la Communauté de Communes de l'Île de Ré sur 10 logements (3 type 3 PLUS, 4 type 4 PLUS et 3 type 5 PLUS), en contrepartie du portage foncier (mise à bail) et sa contribution financière (subvention).

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 emphytéotique, dont le projet est joint en annexe de la présente délibération, avec le bailleur Habitat 17 et tout document afférent à ce dossier,**
- **de prévoir l'inscription des crédits nécessaires au Budget Primitif du Budget Principal 2016.**

Affichée le :  
Le Président

**PAR PREFECTURE**

017-24 170459-20160218-021615-DE

Reçu le 18/02/2016

Cette 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 la présente notification.

## BAIL EMPHYTEOTIQUE

### ENTRE LES SOUSSIGNES

#### LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE DE RE,

Etablissement public de coopération intercommunale identifié sous le numéro SIREN numéro 241 700 459, siégeant sis 3 rue du Père Ignace –CS 28001 17410 SAINT-MARTIN-DE-RÉ, représentée par son Président en exercice, Monsieur Lionel QUILLET, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Communautaire en date du 18 février 2016, transmise à la Préfecture de la CHARENTE-MARITIME le xxxx ci-annexée (annexe 1),

Dénommée ci-après « Communauté de Communes »,

D'UNE PART,

ET

#### HABITAT 17 – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CHARENTE MARITIME,

Établissement public local à caractère industriel et commercial, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de LA ROCHELLE sous le numéro 271 700 031, dont le siège social est situé 9-11 avenue de Mulhouse - 17000 LA ROCHELLE, représenté par Monsieur Philippe DRUJON, Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 31 mai 2013, transmise à la Préfecture de la CHARENTE-MARITIME le 07 juin 2013 ci-annexée (annexe 2),

Dénommé ci-après « HABITAT 17 » ou « Preneur »,

D'AUTRE PART,

Les soussignés sont ci-après désignés individuellement sous leur dénomination ou « Partie » et collectivement « Parties ».

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201614-DE  
Reçu le 19/02/2016

## EXPOSE

Statutairement compétente 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 logements », la Communauté de Communes projette la réalisation de 400 logements à loyers maîtrisés supplémentaires pour atteindre l'objectif de 1000 logements de cette nature à l'horizon 2020.

A cet effet, la Communauté de Communes a conclu une convention-cadre avec l'Etablissement Public Foncier de POITOU-CHARENTES (EPF PC) en date du 07 juillet 2010.

Celle-ci définit les modalités de partenariat entre les deux Etablissements, étant précisé que chaque projet, initié par la Communauté de Communes, donne lieu à une convention spécifique entre ces derniers.

C'est dans ce cadre qu'une convention propre au site de l'ancienne colonie PTT sur la Commune de Loix a été signée le même jour avec l'EPF PC.

Chargé entre autre de l'acquisition du foncier, l'EPF PC y a procédé, par acte reçu par Maître ....., notaire à .....

Cette acquisition a fait l'objet d'une rétrocession au profit de la Communauté de Communes, en vue, notamment, de la réalisation de l'opération d'intérêt général portant construction de 21 logements locatifs sociaux, conformément aux conventions conclues entre la Communauté de Communes et l'EPF PC, suivant acte notarié reçu par Maître Anne COSTENOBLE, notaire à SAINT MARTIN DE RE, le .....

Par acte sous seing privé en date du 02 mars 2015 ci-annexé (annexe 3), la Communauté de Communes a confié la réalisation de ces 21 logements sociaux à HABITAT 17, et s'est engagée pour ce faire à consentir à ce dernier un bail emphytéotique moyennant un loyer annuel de UN (1) EURO symbolique.

C'est dans ces conditions et en application des dispositions des articles L.451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime que la Communauté de Communes a décidé de donner à bail, un terrain appartenant à son domaine privé à HABITAT 17 en vue de la construction et de la gestion de 21 logements locatifs sociaux BBC, opération d'intérêt général relevant de la compétence de la Communauté de Communes ci-dessus rappelée.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201614-DE

Reçu le 19/02/2016

## CECI EXPOSE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1 – OBJET

1.1. La Communauté de Communes donne, par les présentes, à bail emphytéotique, dans les termes de l'article L.451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, au Preneur, qui accepte, un terrain situé sur la Commune de LOIX (17111), situé rue de la Fantaisie, figurant au cadastre :

- section AB numéro 2106 pour 19 ares 02 centiares

- section AB numéro 2109 pour 29 ares 21 centiares

L'ensemble formant une superficie totale de 48 ares et 23 centiares.

Tel au surplus que ledit terrain existe avec toutes ses dépendances, servitudes et mitoyenneté, sans aucune réserve.

Etant précisé que ladite parcelle est extraite de l'ancienne parcelle cadastrée section AB numéros 2062 pour 67 ares 13 centiares selon un document d'arpentage établi par le cabinet Charbonnier, Géomètre-expert à AIGREFEUILLE, le 14 décembre 2015 sous le numéro 1153F. (annexe 5)

1.2. Le présent bail emphytéotique est consenti, en application de la convention conclue avec HABITAT 17 le 02 mars 2015, en vue de la construction, la gestion et l'entretien aux frais, risques et périls du Preneur, qui accepte, de vingt et un (21) logements individuels locatifs sociaux RT 2012 (2T2 + 7T3 + 9T4 + 3 T5) ainsi que des aménagements extérieurs et abords des constructions, hors espaces publics prévus à l'article 9 des présentes.

1.3. La destination des biens, objet du présent bail, ne pourra être modifiée par le Preneur, qui s'y engage.

### ARTICLE 2 – ETAT DU TERRAIN – SERVITUDES – URBANISME

2.1. Le terrain, objet des présentes, a été remis au Preneur, qui le reconnaît, nu de toute construction et libre de toute occupation.

2.2. Le Preneur prendra les lieux en l'état, sans garantie de la part de la Communauté de Communes et sans pouvoir exercer aucun recours contre celle-ci, pour quelque cause que ce soit, dont la nature du sol et du sous-sol, son éventuel mauvais état, sa situation.

2.3. Le Preneur supportera les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues ; il profitera de celles actives ; le tout dans la mesure où lesdites servitudes existent et résultent de la loi ou de conventions.

2.4. Le Preneur informe la Communauté de Communes que :

- il a d'ores et déjà sollicité et obtenu l'autorisation pour édifier les constructions, objet du présent bail. Il s'agit du certificat de permis tacite pris par Monsieur le Maire de LOIX en date du 12 mai 2014 (permis de construire n° PC 017 207 13 E 0040), demeurant ci-annexé (annexe 6). Le Preneur déclare que le permis de construire susvisé est purgé de tout recours. (constat d'huissier en annexe 7)

- le chantier est ouvert depuis le 25 février 2015. Une copie de la déclaration de chantier figure en annexe des présentes (annexe 8).

### ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble, objet des présentes, appartient à la Communauté de Commune de l'Île de Ré aux termes d'un acte notarié en date du 8 octobre 2014 publié à la Conservation aux Hypothèques de La Rochelle le 9 octobre 2014, volume 2014P numéro 7229.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201614-DE

Reçu le 19/02/2016

## **ARTICLE 4 – DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de CINQUANTE CINQ (55) années entières et consécutives à compter, rétroactivement, du 30 avril 2014, conformément à la convention conclue avec HABITAT 17 le 02 mars 2015, pour se terminer par conséquent, de plein droit, le 29 avril 2069, à minuit ; il ne pourra donc se prolonger par tacite reconduction.

## **ARTICLE 5 – RENCONTRES**

Les Parties conviennent de se réunir au moins UNE (1) fois tous les CINQ (5) ans pour faire le point sur l'exécution du présent bail.

## **ARTICLE 6 – LOYER**

**6.1.** Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de UN (1) EURO et la remise sans indemnité, à l'arrivée normale du terme du bail, des constructions, équipements, aménagements et améliorations réalisées par le Preneur sur le terrain, objet dudit bail, à la Communauté de Communes.

**6.2.** Le loyer sera payable en une seule fois, soit la somme de CINQUANTE CINQ (55) EUROS, dans le délai de DEUX (2) mois de la publicité foncière, après émission d'un titre de la part de la Communauté de Communes.

## **ARTICLE 7 – TRAVAUX**

**7.1.** Les travaux, prévus à l'article 1 des présentes, seront réalisés et financés par le Preneur, maître de l'ouvrage, conformément aux dispositions de la convention conclue avec HABITAT 17 le 02 mars 2015.

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

**7.3.** Lorsque le Preneur sera en état de réceptionner l'ouvrage conformément au présent bail, il le notifiera au bailleur, au besoin par lettre recommandée avec accusé réception et il l'invitera à constater l'achèvement des constructions dans les 10 jours calendaires, en précisant la date et l'heure.

## **ARTICLE 8 – ENTRETIEN**

### **8.1. Entretien et maintenance des bâtiments**

Conformément aux dispositions de la convention conclue avec HABITAT 17 le 02 mars 2015, le Preneur fera exécuter, aux fins de maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté les constructions, objet du présent bail, tous les travaux nécessaires relevant des obligations du propriétaire (renouvellement de composants et gros entretien ainsi que les travaux de ravalement de façades). Il devra en effet, pendant toute la durée du présent bail, conserver en parfait état d'entretien et de réparation l'ensemble immobilier, objet dudit bail ; il devra effectuer sans délai, à ses frais et sous son entière et seule responsabilité, l'ensemble des travaux et des réparations de toute nature sans restrictions, en ce compris le gros entretien et les grosses réparations (article 606 du Code civil) ; il devra pourvoir sans délai au remplacement de tous éléments des constructions, de leurs équipements et aménagements.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201614-DE  
Reçu le 19/02/2016

## **8.2. Entretien et maintenance des abords et aménagements extérieurs hors espaces publics prévus à l'article 9 ci-dessous**

Le Preneur est tenu aux mêmes obligations que celles indiquées à l'article 7.1. en ce qui concerne les abords des bâtiments et les aménagements extérieurs hors espaces publics prévus à l'article 9 ci-dessous.

### **ARTICLE 9 – GESTION**

**9.1.** Conformément aux dispositions de la convention conclue avec HABITAT 17 le 02 mars 2015, le Preneur assurera, pendant toute la durée du présent bail, à ses frais, risques et périls, la gestion locative de l'ensemble immobilier, objet du présent bail ainsi que le suivi des locataires.

**9.2.** L'attribution des logements interviendra conformément aux dispositions du « VII – Attribution des logements » de la convention conclue avec HABITAT 17 le 02 mars 2015.

D'un commun accord, les Parties tiennent à préciser, s'agissant de l'attribution des 10 logements correspondant aux droits de réservation attribués à la Communauté de Communes, que cette dernière sera étroitement associée à la pré-instruction des dossiers concernés.

**9.3.** Le Preneur s'engage à mentionner, autant que de 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 dudit bail, notamment les baux d'habitation, le logo de la Communauté de Communes tel que présenté en annexe (annexe 9) ou tout autre logo que la Communauté de Communes souhaitera voir lui substituer. De plus, les parties conviendront du lieu d'implantation d'une plaque de résidence mentionnant tous les financeurs. Cette plaque devra être posée à la réception de l'ouvrage.

### **ARTICLE 10 – ESPACES PUBLICS**

Conformément aux termes de la convention conclue avec HABITAT 17 le 02 mars 2015, les espaces publics (voiries, réseaux, venelles, espaces verts, parking) seront réalisés par HABITAT 17 et/ou les concessionnaires et seront rétrocédés soit directement par Habitat 17 (réseaux) soit par la Communauté de Communes (voies espaces verts, parking) respectivement à la Commune de LOIX et au Syndicat des Eaux de la Charente Maritime, qui assureront l'entretien.

S'agissant des réseaux, ils seront réalisés et gérés par les futurs gestionnaires de droit, à l'exception des réseaux d'adduction d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales qui seront réalisés par le Preneur pour être immédiatement rétrocédés aux gestionnaires, que sont la Mairie de LOIX (eaux pluviales) et le Syndicat Départemental des Eaux (AEP et EU).

Ces espaces sont exclus de l'objet du présent bail.

### **ARTICLE 11 – SECURITE**

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 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.

### **ARTICLE 12 – RESPONSABILITES – ASSURANCES**

**12.1.** Le Preneur atteste être, en sa qualité de maître de l'ouvrage, personnellement :  
- titulaire d'une assurance dommage-ouvrage dont les garanties sont en rapport avec l'importance de l'opération, objet du présent bail, et à jour de ses cotisations ;

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201614-DE  
Reçu le 19/02/2016



- titulaire d'une assurance couvrant les responsabilités découlant des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code civil dont les garanties sont en rapport avec l'importance de l'opération, objet du présent bail, et à jour de ses cotisations

**12.2.** Le Preneur atteste être titulaire d'un contrat d'assurance, pendant toute la durée du présent bail, pour l'ensemble immobilier ainsi que les activités, objet dudit bail, contre les risques pouvant résulter de la gestion, l'entretien et la maintenance dudit ensemble immobilier, du suivi des locataires, contre les risques incendie, explosion, électricité, dégâts des eaux, catastrophes naturelles, submersions marines, contre le risque de responsabilité civile envers les tiers, contre toutes pertes d'exploitation et autres risques sans que cette liste soit exhaustive.

Les bâtiments devront être assurés en valeur à neuf.

Les assurances souscrites devront l'être auprès de compagnies d'assurances notoirement connues et comporter les garanties suffisantes.

### **ARTICLE 13 – DROITS REELS**

**13.1.** Les droits résultant du présent bail ne pourront être cédés par le Preneur qu'avec l'agrément préalable de la Communauté de Communes, après délibération du Conseil Communautaire et uniquement au profit d'une personne subrogée au Preneur dans les droits et obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour la réalisation de l'opération d'intérêt général concernée.

**13.2.** Le droit réel conféré au Preneur, de même que les ouvrages dont il est propriétaire, sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le Preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien donné à bail.

Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être préalablement approuvé par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes.

**13.3.** Seuls les créanciers hypothécaires peuvent exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail.

La Communauté de Communes a la faculté de se substituer au Preneur dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail et, le cas échéant, les conventions non détachables.

### **ARTICLE 14 – INDEMNITES AUX TIERS**

Le Preneur suit et gère, à ses frais, risques et périls les contentieux liés à l'exécution du présent bail. Toute indemnité due à des tiers par le fait du Preneur dans le cadre de l'exécution du présent bail demeure à la seule charge de ce dernier.

### **ARTICLE 15 – FIN DU BAIL A ARRIVEE NORMALE DU TERME**

**15.1.** A l'expiration du présent bail par arrivée normale du terme, les ouvrages, équipements, aménagements et améliorations réalisés par le Preneur sur le terrain, objet du présent bail, en exécution de celui-ci, deviendront de plein droit, sans formalité particulière, la propriété de la Communauté de Communes à qui lesdits biens seront remis et ce, sans indemnité, de quelque nature que ce soit, au profit du Preneur. Conformément aux dispositions du « IX – Dévolution des immeubles à la Communauté de Communes de l'île de Ré » de la convention conclue avec HABITAT 17 le 02 mars 2015, les frais, taxes et impôts éventuels liés à cette dévolution seront pris en charge par la Communauté de Communes.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201614-DE  
Reçu le 19/02/2016

**15.2.** La Communauté de Communes sera, du seul fait de l'arrivée normale du terme du présent bail, 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, à l'exception des emprunts souscrits par le Preneur dans le cadre du financement de l'opération d'intérêt général, objet du présent bail, ceux-ci ayant été entièrement honorés par le Preneur ; pour ce faire, le Preneur s'engage à communiquer à la Communauté de Communes, au plus tard le jour de date d'expiration du présent 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 du présent bail ;

- le Preneur s'engage à remettre à la Communauté de Communes, au plus tard le jour de date d'expiration du présent 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 du présent bail. Lesdites sommes ainsi bloquées seront libérées dans les VINGT-QUATRE (24) mois suivant la clôture définitive du dernier différend connu.

**15.3.** Conformément aux dispositions du « IX – Dévolution des immeubles à la Communauté de Communes de l'île de Ré » de la convention conclue avec HABITAT 17 le 02 mars 2015, UN (1) an avant la date prévue pour l'expiration normale des présentes, 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 par huissier de justice, aux frais du Preneur. La date de cet état des lieux contradictoire sera arrêtée d'un commun accord entre les Parties.

Les ouvrages, équipements et aménagements devront 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 susvisé 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 imparti et accepté, les travaux pourront être effectués de plein droit, à l'issue dudit délai, sans autre formalité, par la Communauté de Communes aux frais du Preneur.

## **ARTICLE 16 – FINANCEMENT DE L'OPERATION D'INTERET GENERAL**

**16.1.** Le financement de l'opération d'intérêt général, objet du présent bail, est assuré conformément aux dispositions du « VI – Le financement » de la convention conclue avec HABITAT 17 le 02 mars 2015.

Le plan de financement provisoire et la garantie d'emprunts à 100 %, accordée par le Conseil

Général de la CHARENTE-MARITIME au Preneur, sont joints au présent bail (annexes 11 et 12).

Le Preneur s'engage à produire le plan de financement définitif après clôture de l'opération.

**16.2.** Les emprunts contractés par le Preneur – qui s'y engage expressément – devront être entièrement remboursés par ce dernier au plus tard à l'expiration du terme normal du présent bail.

**16.3.** La rémunération du Preneur est assurée directement par l'exploitation des biens, objet du présent bail.

## **ARTICLE 17 – CHARGES**

Le Preneur s'acquittera, pendant toute la durée du présent bail, de toutes les charges de quelque nature que ce soit (impôts – foncier notamment –, taxes, redevances,

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201614-DE

Reçu le 19/02/2016

abonnements, etc.) dues au titre des biens (bâti et non bâti) et des activités, objet du présent bail.

## **ARTICLE 18 –RÉSILIATION**

**18.1.** Le présent 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,
- soit pour faute du Preneur, après mise en demeure demeurée sans suite passé le délai de 6 (SIX) mois.

**18.2.** A l'expiration anticipée du présent 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 présent bail ; pour ce faire, le Preneur s'engage à communiquer à la Communauté de Communes, au plus tard le jour de date d'expiration du présent 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 présent bail ;
- le Preneur s'engage à remettre à la Communauté de Communes, au plus tard le jour de date d'expiration anticipée du présent 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.

Le Preneur sera 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.

**18.3.** 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 susvisé 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 imparti et accepté, les travaux pourront être effectués de plein droit, à l'issue dudit délai, sans autre formalité, par la Communauté de Communes aux frais du Preneur.

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

## **ARTICLE 19 – GESTION DES RISQUES NATURELS**

**19.1.** La Communauté de Communes rappelle au Preneur que le terrain, objet du présent bail, se situe dans une zone couverte par le plan de prévention des risques de submersion,

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201614-DE  
Reçu le 19/02/2016

érosion littorale et feux de forêt approuvé par arrêté préfectoral n° 02-2353 en date du 19 juillet 2002, actuellement en cours de révision. 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 la Communauté de Communes.

**19.2.** La Communauté de Communes rappelle au Preneur que le terrain, objet du présent bail, se situe dans une zone de sismicité de niveau 3 (modéré), et qu'il y a lieu de respecter dans le cadre des constructions, objet du présent bail, les dispositions légales et réglementaires en la matière, que le Preneur – qui s'y engage sans recours possible contre la Communauté de Communes – déclare parfaitement connaître.

## **ARTICLE 20 – MODIFICATION**

Toute modification du présent bail ne pourra résulter que d'un document écrit et signé des deux Parties. Cet écrit prendra la forme d'un avenant.

## **ARTICLE 21 – CHANGEMENT DANS LA SITUATION DES PARTIES**

Chacune des parties s'engage à notifier à l'autre partie et sans délai tout changement la concernant survenu au cours du présent bail (état civil, forme juridique, adresse, etc.).

## **ARTICLE 22 – LITIGES**

Tout différend qui pourrait naître entre les Parties à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution des présentes sera soumis au Tribunal Administratif de Poitiers. Cependant, préalablement à toute saisine dudit tribunal, les Parties s'engagent à rechercher un règlement amiable dudit différend ; pour ce faire, l'éventuelle Partie requérante adressera à l'autre Partie une réclamation motivée et justifiée, par lettre recommandée avec avis de réception.

## **ARTICLE 23 – FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite et/ou la conséquence, en ce compris la taxe de publicité foncière, les droits d'enregistrement, la contribution de sécurité immobilière, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige.

## **ARTICLE 24 – PUBLICITE FONCIERE**

Conformément aux dispositions des articles 28 et 32 du décret n°55-22 du 04 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, le présent bail sera publié au Service de publicité foncière, par les soins de la Communauté de Communes, aux frais du Preneur.

Pour la perception de la taxe de publicité foncière, les Parties évaluent le loyer dû pour toute la durée du bail à la somme de CINQUANTE CINQ (55) EUROS.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les Parties estiment la valeur locative des biens, objet du présent bail, pour toute la durée de celui-ci, à la somme de QUATRE VINGT TROIS MILLE HUIT CENT QUARANTE SIX EUROS ET QUATRE VINGT QUINZE CENTIMES (83.846,95 €).

## **ARTICLE 25 – ENREGISTREMENT**

D'un commun accord des Parties, le présent bail (en ce compris ses annexes) sera soumis à la formalité de l'enregistrement, par les soins de la Communauté de Communes, aux frais du Preneur.

## **ARTICLE 26 – ANNEXES**

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201614-DE  
Reçu le 19/02/2016

Sont jointes au présent bail, dont elles font intégralement partie, les DOUZE (12) annexes suivantes :

1. délibération du Conseil Communautaire en date du 13 juin 2013, transmise à la Préfecture de la CHARENTE-MARITIME le 18 juin 2013,
2. délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 31 mai 2013, transmise à la Préfecture de la CHARENTE-MARITIME le 07 mai 2013,
3. convention portant sur la construction de 21 logements locatifs sociaux sur la commune de LOIX en date du 02 mars 2015,
4. certificat de permis tacite pris par Monsieur le Maire de LOIX en date du 12 mai 2014 (permis de construire n° PC 017 207 13 E 0040)
5. document d'arpentage établi par le cabinet Charbonnier, Géomètre-expert à AIGREFEUILLE
6. certificat de permis tacite pris par Monsieur le Maire de LOIX en date du 12 mai 2014 (permis de construire n° PC 017 207 13 E 0040)
7. constat d'huissier
8. déclaration de chantier le chantier ouvert depuis le 25 février 2015,
9. logo de la Communauté de Communes de l'Île de Ré,
10. plan de financement provisoire du Preneur,
11. garantie d'emprunts à 100 % du Conseil Général de la Charente Maritime.

#### **ARTICLE 27 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile comme suit :

- la Communauté de Communes : à l'adresse de son Etablissement, situé actuellement 3 rue du Père Ignace, 17410 SAINT MARTIN DE RE. La Communauté de Communes s'engage à informer sans délai le Preneur de toute modification de ladite adresse, par lettre recommandée avec avis de réception.

- Le Preneur : à l'adresse de son siège social. Le Preneur s'engage à informer sans délai la Communauté de Communes de toute modification de ladite adresse, par lettre recommandée avec avis de réception.

#### **ARTICLE 28 – DEPOT DE LA MINUTE**

La minute des présentes et les documents qui y sont annexés seront déposés au siège de HABITAT 17 – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CHARENTE-MARITIME.

DONT ACTE REDIGE SUR 12 PAGES

Fait et passé à LA ROCHELLE au siège de HABITAT 17 – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CHARENTE-MARITIME en ce qui concerne Monsieur Philippe DRUJON, et au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE DE RE en ce qui concerne Monsieur Lionel QUILLET.

Fait en TROIS (3) EXEMPLAIRES originaux (un pour chaque Partie et un pour la publicité foncière),

A SAINT MARTIN DE RE  
Le

Pour la Communauté de Communes  
de l'ILE DE RE  
Monsieur le Président  
Lionel QUILLET

Pour HABITAT 17 – Office Public de  
l'Habitat de la CHARENTE-MARITIME  
Monsieur le Directeur Général  
Philippe DRUJON

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201614-DE  
Reçu le 19/02/2016

## CERTIFICAT DE CONFORMITE

Le Directeur Général d'HABITAT 17 - OFFICE PUBLIC DE L' HABITAT DE LA CHARENTE-MARITIME certifie la présente expédition exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité, rédigée sur quatre pages.

## CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Directeur Général d'HABITAT 17 - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CHARENTE-MARITIME certifie que l'identité complète des parties telle qu'indiquée en tête du document lui a été régulièrement justifiée, au vu notamment de son décret de création pour l'Office.

LE DIRECTEUR GENERAL DE HABITAT 17 - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CHARENTE-MARITIME, Philippe DRUJON

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201614-DE  
Reçu le 19/02/2016