
PROMESSE DE BAIL À CONSTRUCTION

PROJET

L'an deux mille vingt deux

Le [à compléter]

À [à compléter]

Maître [à compléter], notaire à [à compléter]

A COMPLETER PAR LE NOTAIRE

A reçu en la forme authentique, le présent acte de promesse de bail à construction, à la requête des personnes ci-après dénommées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

IDENTIFICATION DU BAILLEUR

LA COMUNNAUTE D'AGGLOMERATION CAP EXCELLENCE, représentée par son Président en exercice, Éric JALTON, domicilié en cette qualité au siège social de la Communauté d'agglomération sis 18 boulevard Hégésippe Légitimus, 97110 Pointe-à-Pitre, dûment habilité (**Annexe 1**).

Ci-après dénommée le « Promettant » ou le « Bailleur ».

IDENTIFICATION DU PRENEUR

LA SOCIÉTÉ CINESTAR, représentée par Madame Galou, agissant en qualité de Directrice Générale, immatriculée au RCS de Pointe-à-Pitre sous le numéro 788 23 112, dont le siège social est sis Zone d'Activité Commerciale de Dothémare Multiplex Cinéstar, Providence, 97139 Les Abymes (**Annexe 2**).

Ci-après dénommée le « Bénéficiaire » ou le « Preneur ».

Le Promettant ou le Bailleur et le Bénéficiaire ou le Preneur sont ci-après dénommés l'un ou l'autre, individuellement la « Partie », ou conjointement les « Parties ».

PREAMBULE

I - Contexte de l'opération

Le Cinéma-théâtre de la Renaissance, situé sur le territoire de la commune de Pointe-à-Pitre, représente l'un des monuments patrimoniaux les plus emblématiques de la Guadeloupe, notamment en raison de son architecture particulière. Différents éléments, comme la façade, la toiture et les galeries métalliques sont inscrits à ce titre aux Monuments Historiques de France depuis le 9 janvier 2009.

D'abord utilisé comme salle de spectacle vivant et de cinéma puis uniquement comme cinéma, son exploitation a définitivement cessé en 2001.

La Communauté d'agglomération CAP Excellence a racheté le Cinéma-théâtre de la Renaissance en 2011 en vue de le réhabiliter. Le projet n'a toutefois pas abouti et la démolition du bâtiment a dû être votée à la suite de l'incendie survenu le 25 janvier 2020.

Concomitamment, la Communauté d'agglomération CAP Excellence a décidé (i) de reconstruire à l'identique la façade du cinéma, et (ii) de lancer un appel à projets portant sur la cession ou la mise à disposition du foncier de l'ex-cinéma (façade reconstruite et terrain d'assiette) en vue de sa valorisation par un opérateur privé.

Au terme de l'appel à projets publié le vendredi 23 juillet 2021, la société Caribbean Cinémas a été désignée lauréate. Son choix a été entériné par la délibération n°2022.07.05/317 de la séance du vendredi 8 juillet 2022.

Le projet présenté par le Preneur et sur la base duquel il a été désigné lauréat de l'appel à projets, est annexé à la Promesse de Bail et l'engage (**Annexe 3**).

L'objet de la Promesse de Bail est de déterminer les conditions techniques, administratives et financières de la mise à disposition au Preneur du Bien.

II - Rappel des opérations préalables

Le Bailleur déclare que, préalablement au présent acte, ont été obtenues les délibérations, décisions et avis suivants :

- La délibération n°2022.07.05/317 de la séance du vendredi 8 juillet 2022 autorisant la conclusion de la Promesse de Bail et du Bail ;
- L'avis d'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'État.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit.

TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – DÉCLARATIONS, DÉFINITIONS ET RÈGLES D'INTERPRÉTATION

ARTICLE 1.1 – Déclarations de capacité

A COMPLETER PAR LE NOTAIRE

ARTICLE 1.2 – Définitions

Sauf stipulations contraires, les termes et expressions commençant par une majuscule employés dans la Promesse de Bail y compris son préambule, auront la signification qui leur est attribuée ci-dessous :

Annexe : désigne une annexe à la Promesse de Bail.

Article : désigne un article de la Promesse de Bail.

Bail : désigne, en cas de réalisation des conditions suspensives stipulées à la Promesse de Bail, l'acte authentique de bail à construction qui sera régularisé aux charges et dans les conditions prévues à la Promesse de Bail.

Bien : désigne le bien (terrain nu et façade) visé à l'Article 7.

Calendrier : désigne le calendrier de réalisation des Travaux qui figure en **Annexe 4** et qui sera, le cas échéant, mis à jour lors de la signature du Bail.

Conditions Suspensives : désignent les conditions visées à l'Article 4 et auxquelles est subordonnée la signature du Bail.

Date Contractuelle d'Achèvement des Travaux : désigne la date à laquelle les Travaux afférents au Projet doivent être achevés, conformément à l'Article 13.2.

Date Effective d'Achèvement des Travaux : désigne la date à laquelle le Preneur a effectivement achevé les Travaux afférents au Projet.

Date d'Entrée en Vigueur : désigne la date d'entrée en vigueur du Bail, fixée à l'Article 5.

Date Limite de Réalisation des Conditions suspensives : date à laquelle les Conditions Suspensives doivent au plus tard être levées.

Documents : désignent l'ensemble de la documentation juridique, technique et administrative relative au Bien, en possession du Bailleur, communiqué au Preneur dont la liste figure en **Annexe 6**.

Projet : désigne le projet présenté par le Preneur dans le cadre de l'appel à projets, et qui figure en **Annexe 3**.

Promesse de Bail : désigne la présente promesse de bail à construction.

Travaux : désigne les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation du Projet.

ARTICLE 1.3 – REGLES D'INTERPRETATION

Les termes définis à l'Article 1.2 peuvent être employés indifféremment au singulier ou au pluriel.

Les renvois faits à une convention ou à tout autre document sont réputés comprendre également ses annexes, ainsi que les modifications ou avenants dont la convention ou le document a fait l'objet.

Toute référence de la Promesse de Bail à un « chapitre », « paragraphe », « article » ou « annexe » doit s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, comme référence à un paragraphe, article ou annexe de la Promesse de Bail. Les titres des articles sont utilisés à titre indicatif et n'en affectent pas l'interprétation, la teneur ou l'étendue.

TITRE 2 – PROMESSE

ARTICLE 2 – OBJET ET NATURE DE LA PROMESSE DE BAIL

Le Promettant promet, sous les conditions suspensives stipulées à l'Article 3.1, de donner à bail à construction au Bénéficiaire qui l'accepte, le Bien.

Le Bail a pour objet de permettre au Bénéficiaire de réaliser sous sa propre maîtrise d'ouvrage tous les Travaux nécessaires à la réalisation du Projet (**Annexe 3**), et ce dans le respect du Calendrier sur lequel il s'est engagé (**Annexe 4**).

Le Bail n'a pas pour objet de confier au Preneur l'exécution de travaux, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public.

Le Bail est consenti en vertu des dispositions des articles L. 251-1 et suivants et R. 251-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

La Promesse est consentie sous les charges, clauses et conditions visées aux présentes, que le Promettant et le Bénéficiaire s'obligent à exécuter.

ARTICLE 3 – DURÉE ET MODALITES DE REALISATION DE LA PROMESSE

ARTICLE 3.1. CONDITIONS SUSPENSIVES

La conclusion du Bail promis est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- purge de la délibération par la voie de laquelle l'autorité compétente s'engage à réaliser à proximité immédiate du Bien un parc de stationnement de minimum 140places ;
- mise à disposition par le Bailleur au Preneur de la parcelle AL 275 avec la façade historique reconstruite ;
- Obtention par le Preneur du permis de construire nécessaire à la réalisation des Travaux, purgé de tout recours.

Article 3.1.1. – Condition Suspensive attachée au caractère définitif de la délibération par la voie de laquelle l'autorité compétente s'engage à réaliser minimum 140 places de stationnement

La condition sera considérée comme réalisée :

- A la date de notification par l'autorité compétente au Bénéficiaire du courrier d'attestation de non-recours, conformément au modèle annexé (**Annexe 8**), si aucun recours n'est intenté dans les délais, ou,
- En cas de recours intenté par un tiers, à la date à laquelle ledit recours est abandonné ou rejeté par voie judiciaire.

La Condition Suspensive devra être réalisée au plus tard dans un délai de 12 mois suivant la signature de la Promesse de Bail par les deux Parties, soit au plus tard le [à compléter], sauf prolongation du délai de réalisation de la Condition Suspensive décidée d'un commun accord par les Parties.

Article 3.1.2. – Condition Suspensive attachée à la mise à disposition de la parcelle AL 275

La condition attachée à la mise à disposition de la parcelle AL 275 sera considérée comme réalisée à la date de signature du procès-verbal de mise à disposition de la parcelle AL 275.

La Condition Suspensive devra être réalisée au plus tard dans un délai de 9 mois suivant la signature de la Promesse de Bail par les deux Parties, soit au plus tard le [à compléter], sauf prolongation du délai de réalisation de la Condition Suspensive décidée d'un commun accord par les Parties.

Article 3.1.3. – Condition Suspensive attachée à l'obtention par le Preneur du permis de construire nécessaire à la réalisation des Travaux, purgé de tout recours

La Promesse de Bail est soumise à la Conditions Suspensive de l'obtention du permis de construire nécessaires à la réalisation des Travaux prévus au Projet, purgé de tout recours.

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur le permis de construire dans les quinze (15) jours suivants la réception de ce dernier, par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception.

En cas de refus de délivrance du permis de construire, le Preneur s'engage pareillement à en informer le Bailleur dans les quinze (15) jours suivants la réception du refus, par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception.

La Condition Suspensive sera considérée comme réalisée à la date à laquelle le Preneur certifie au Bailleur, par courrier recommandé avec accusé de réception, qu'il n'a reçu aucune notification de recours gracieux, administratif ou contentieux, intenté dans le délai

de purge et avoir sollicité des autorités administratives compétentes un certificat de même nature.

En cas de recours contentieux à l'encontre du permis de construire, la Partie informée du recours en informe l'autre Partie, dans un délai de huit (8) jours ouvrés à compter de sa connaissance du recours, par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception.

À la demande de la Partie la plus diligente, les Parties se rencontrent dans les meilleurs délais, et au plus tard dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la date d'envoi par une Partie de la lettre informant l'autre Partie de l'existence d'un recours.

Pendant une période qui ne pourra excéder un (1) mois à compter de la date d'envoi par l'une des Parties à l'autre de la lettre informant cette dernière de l'existence d'un recours, les Parties examinent conjointement la portée du recours pour tenter de trouver ensemble une solution préservant leurs intérêts respectifs, et ce dans le respect de la commune intention des Parties qui a conduit à la signature de la Promesse de Bail.

Au terme de cette période, le Preneur pourra décider de renoncer, ou non, au bénéfice de cet Article.

La Condition Suspensive devra être réalisée au plus tard dans un délai de 9 mois suivant la signature de la Promesse de Bail par les deux Parties, soit au plus tard le [à compléter], sauf prolongation du délai de réalisation de la Condition Suspensive décidée d'un commun accord par les Parties.

ARTICLE 3.2. DELAI DE REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Une fois l'ensemble des Conditions Suspensives réalisées, les Parties réitèrent l'acte authentique de Bail au plus tard dans un délai de deux (2) mois suivant la réalisation de la plus tardive des Condition Suspensive. Si les Parties ne réitèrent pas l'acte authentique de Bail dans ce délai à raison d'une volonté ou d'une négligence du Preneur, ce dernier versera une indemnité de cent vingt-cinq mille (125.000) euros au Bailleur.

Le Bail produira ses pleins effets à compter de la Date d'entrée en vigueur du Bail fixée à l'Article 5.

ARTICLE 3.3. NON REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Si l'une des Conditions Suspensives n'est pas réalisée à la Date Limite de Réalisation des Conditions Suspensives ou au terme du délai de réalisation propre à chacune des Conditions Suspensives prolongé d'un commun accord entre les Parties, la Promesse de Bail est automatiquement caduque, sauf à ce que les Parties renoncent à invoquer la non-réalisation des Conditions suspensives dans les conditions fixées à l'Article 3.4.

Dans le cas où la Condition Suspensive n'est pas réalisée à la Date Limite de Réalisation des Conditions suspensives ou au terme du délai de réalisation des Conditions Suspensives prolongé d'un commun accord entre les Parties, entraînant la caducité automatique de la Promesse de Bail, le Bénéficiaire n'a droit à aucune indemnité de la part du Promettant et le Promettant n'a droit à aucune indemnité de la part du Bénéficiaire.

ARTICLE 3.4. RENONCIATION A SE PREVALOIR DE LA NON REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Les Parties pourront renoncer, d'un commun accord, à se prévaloir de la non-réalisation de la Condition Suspensive au plus tard huit (8) jours ouvrés avant la Date Limite de Réalisation des Conditions Suspensives ou avant le terme du délai de réalisation des Conditions Suspensives prolongé d'un commun accord entre les Parties.

Dans cette hypothèse, la Promesse n'est pas caduque à la Date Limite de Réalisation des Conditions Suspensives ou au terme du délai de réalisation des Conditions Suspensives prolongé d'un commun accord entre les Parties, et les Parties réitèrent l'acte authentique de Bail au plus tard dans un délai de deux (2) mois à compter de leur décision de renonciation.

TITRE 3 – BAIL PROMIS

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 4 – DOCUMENTS CONTRACTUELS

Le Bail et ses Annexes constituent un ensemble contractuel unique.

Les Annexes font partie intégrante du Bail et ont ainsi valeur contractuelle.

Toute référence au Bail inclut ses Annexes.

En cas de contradiction, de divergence ou d'incompatibilité entre une ou des stipulation(s) figurant dans le corps du Bail et une ou des stipulation(s) figurant dans les Annexes, les stipulations figurant dans le corps du Bail prévalent.

Les Annexes sont listées à l'Article 30.

ARTICLE 5 – DUREE ET ENTREE EN VIGUEUR DU BAIL

Le Bail entre en vigueur à compter de sa notification par le Bailleur au Preneur.

Le Bail sera notifié par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ou par remise en main propre contre récépissé signé par le Preneur.

Il est conclu pour une durée de 25 ans à compter de son entrée en vigueur.

Le Bail ne pourra faire l'objet d'aucune reconduction tacite.

À son échéance, le Bail cesse de plein droit et le Preneur ne peut se prévaloir d'aucun droit au maintien sur le Bien ou au renouvellement du Bail.

Lorsque le Bail est expiré et n'a pas été renouvelé, la circonstance que le Preneur ait pu se maintenir sur le Bien par tolérance du Bailleur ne peut être regardée comme valant renouvellement tacite du Bail.

Par dérogation aux alinéas précédents, et sous réserve des dispositions légales et réglementaires alors en vigueur, le Bail pourra être prorogé d'un commun accord exprès entre les Parties.

ARTICLE 6 – RECOURS CONTRE LE BAIL ET/OU SES ACTES DETACHABLES

En cas de recours à l'encontre du Bail et/ou de ses actes détachables, la Partie informée du recours en informe l'autre Partie, dans un délai de huit (8) jours calendaires à compter de sa connaissance du recours, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

À la demande de la Partie la plus diligente, les Parties se rencontrent dans les meilleurs délais, et au plus tard dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la date d'envoi par une Partie de la lettre informant l'autre Partie de l'existence d'un recours. Pendant une période qui ne pourra excéder un (1) mois à compter de la date d'envoi par l'une des Parties à l'autre de la lettre informant cette dernière de l'existence d'un recours, les Parties examinent conjointement la portée du recours pour tenter de trouver ensemble une solution préservant leurs intérêts respectifs, et ce dans le respect de la commune intention des Parties qui a conduit à la signature du Bail.

La décision de poursuivre ou non l'exécution du Bail, malgré l'existence du recours, appartiendra au Preneur, lequel devra notifier sa décision au Bailleur dans un délai d'un (1) mois à compter de l'expiration de la période d'un mois sus-énoncé. L'absence de notification dans ce délai vaudra refus du Preneur de poursuivre l'exécution du Bail.

Si le Preneur décide de la poursuite du Bail et qu'une décision juridictionnelle prononce ou emporte l'annulation ou la résiliation du Bail, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité.

Si le Preneur décide de ne pas poursuivre l'exécution du Bail, les Parties régulariseront un acte de résiliation du Bail dans les meilleurs délais et le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité.

CHAPITRE 2 – LE BIEN

ARTICLE 7 – DÉSIGNATION DU BIEN

Le Bien est situé 5T Place de la Victoire à Pointe-à-Pitre, sur la parcelle cadastrée AL 275. Le Bien relève du domaine privé du Bailleur et il est d'une surface de 907 m².

À la Date d'Entrée en Vigueur du Bail, le Bien donné à bail à construction comprend :

- La façade classée de l'ancien cinéma, reconstruite à l'identique ;
- Un terrain nu.

Le Bien est plus précisément décrit à l'**Annexe 5**.

ARTICLE 8 – EFFET RELATIF – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le Bailleur est propriétaire du Bien pour l'avoir acquis au terme des actes suivants :

[A COMPLETER PAR LE NOTAIRE]

ARTICLE 9 – ETAT DU BIEN

À la Date d'Entrée en Vigueur, le Bailleur remet au Preneur le Bien, ainsi que tous les plans, études et autres documents le concernant dont il a possession (**Annexe 6**).

Le Preneur ne saurait en aucun cas se prévaloir à l'encontre du Bailleur, le cas échéant, du caractère inexact, incomplet ou contradictoire des études, des plans et autres documents de toute nature qui lui ont été remis par le Bailleur. À cet effet, le Preneur vérifie, contrôle, modifie et complète sous sa seule et entière responsabilité ces documents.

Le Bailleur et le Preneur établissent contradictoirement un état des lieux du Bien au plus tard à la Date d'Entrée en Vigueur.

Il est annexé au Bail (**Annexe 7**).

Le Preneur prend le Bien dans l'état dans lequel il se trouve, tel que cet état a été porté à sa connaissance par l'état des lieux, sans aucune garantie de la part du Bailleur, et sans pouvoir élever aucune réclamation, ni former aucun recours contre le Bailleur en raison de sa situation ou de son état. Le Preneur supporte notamment les risques liés à la découverte de pollutions ou de contaminations non révélées par les études communiquées par le Bailleur.

ARTICLE 10 – SERVITUDES

Le Preneur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le Bailleur.

Le Bailleur déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le Bien et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, autre que celles éventuellement rapportées au dans les titres de propriété immédiat et antérieurs.

ARTICLE 11 – INFORMATION DU PRENEUR

ARTICLE 11.1 – ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

En application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le Preneur est informé des risques naturels, miniers et technologiques majeurs du Bien par l'état des risques naturels et technologiques annexé au Bail (**Annexe 6**).

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de ces documents et faire son affaire personnelle de cette situation.

ARTICLE 11.2 – AMIANTE

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-13 du code de la santé publique, un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est annexé au Bail (**Annexe 6**).

ARTICLE 11.3 – SITUATION HYPOTHECAIRE

Le Bailleur déclare que le Bien n'est grevé d'aucune inscription, ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire hors formalité délivré par le service de publicité foncière le [à compléter].

Le Bailleur déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement ci-dessus visé est identique à la Date d'Entrée en Vigueur.

ARTICLE 11.4 – LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Le Bailleur déclare que le Bien est concerné par la législation sur les Monuments Historiques, la façade étant inscrite ou classée (arrêté préfectoral n°2009/22/PREF/DRAC/MH).

CHAPITRE 3 – OBLIGATIONS DU PRENEUR

ARTICLE 12 – RESPECT DES LOIS ET RÈGLEMENTS / OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le Preneur est tenu de se conformer à l'ensemble des lois et règlements en vigueur, et ce durant toute la durée du Bail.

À cet effet, le Preneur s'oblige, à ses frais, risques et périls, sous sa seule responsabilité et sans pouvoir rechercher la responsabilité du Bailleur, à procéder avec diligence à toutes les démarches nécessaires à l'obtention, au maintien et, le cas échéant, à la modification de l'ensemble des autorisations, licences et permis requis par les lois et règlements en vigueur et nécessaires aux Travaux, à la mise en service et à l'exploitation des infrastructures qui sont ou seront érigées sur le Bien.

Le Bailleur fournira au Preneur toute assistance raisonnable à cet effet, étant toutefois précisé que le Preneur supporte seul les conséquences des recours dirigés contre une autorisation administrative, une licence ou un permis qu'il a sollicité. Le Preneur ne peut en aucun cas rechercher la responsabilité du Bailleur en cas de non-obtention de ces autorisations ou à raison des conditions auxquelles elles seraient subordonnées.

Le Bail vaut uniquement autorisation d'occuper le Bien visé à l'Article 7. Le Bail ne vaut donc en aucun cas autorisation au titre des différentes législations auxquelles le Preneur pourrait être soumis par ailleurs pour l'exercice de ses activités, et notamment pour l'exploitation d'une infrastructure cinématographique.

ARTICLE 13 – RÉALISATION DES TRAVAUX

13.1 – PROGRAMME DE TRAVAUX

Le Preneur s'engage à réaliser sur le Bien les Travaux nécessaires à la réalisation du Projet décrit à l'**Annexe 3**, suivant ses propres besoins, et ce jusqu'à leur complet achèvement.

Le Preneur a l'obligation de conserver la façade reconstruite par le Bailleur. Le Bailleur ne peut en aucun cas la modifier. En cas de dégradation de la façade, le Preneur devra la restaurer, à ses frais, conformément aux instructions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Le Preneur prend à sa charge tous les travaux, les aménagements et les équipements qu'il effectue, ainsi que l'ensemble des dépenses qui en découlent. Il en assure seul la maîtrise d'ouvrage et la direction technique.

Le Preneur fait son affaire du bon déroulement des Travaux qui seront exécutés sous sa seule responsabilité. Il se conforme notamment à la réglementation en vigueur.

13.2 – CALENDRIER DE REALISATION DES TRAVAUX

Le Preneur s'engage à réaliser les travaux de sorte que le bâtiment nécessaire à l'exploitation du cinéma proposé par le Preneur dans le cadre de son projet soit achevé et en état de fonctionner au plus tard au 1^{er} semestre 2026.

En cas de force majeure ou de cause légitime, la date prévue ci-dessus pourra être prolongée d'une durée égale à celle pendant laquelle le Preneur aura été dans l'impossibilité de satisfaire ses obligations.

13.3 – CAUSES LEGITIMES

Pour l'application de l'Article 13.2, est une cause légitime l'événement qui, d'une part, n'est pas la conséquence, même pour partie seulement, d'une faute du Preneur ; et qui, d'autre part, a eu nécessairement pour effet d'affecter l'exécution du programme de travaux du Preneur ; et qui, enfin, correspond à l'un et/ou l'autre des événements suivants :

- les décisions prises par une autorité administrative ou judiciaire de suspendre ou d'arrêter les Travaux ;
- la découverte de vestiges archéologiques ;
- les troubles résultant d'émeutes, de manifestations, d'attentats ou de révolutions ;
- la grève générale (grève interprofessionnelle), au-delà d'un délai de carence de dix (10) jours sur une période continue ;
- les événements climatiques graves (inondation, cyclone, tremblement de terre...) ou qui seraient qualifiés de catastrophe naturelle par un arrêté interministériel portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle publié au Journal Officiel ;
- l'interruption de service d'un concessionnaire de service public ou d'un fournisseur d'énergie ou de fluides.

13.4 – PENALITE DE RETARD DANS LA REALISATION DES TRAVAUX

En cas de non-respect du Calendrier, et passé un délai de six (6) mois de retard par rapport à la Date Contractuelle d’Achèvement des Travaux, le Bailleur pourra appliquer, de plein droit, une pénalité d’un montant de 500 euros par jour calendaire de retard.

13.5 – CLAUSE PENALE

Si passé un délai de six (6) mois à compter de la Date d’Entrée en Vigueur du Bail, le Preneur n’a pas commencé effectivement et significativement les Travaux, il est réputé avoir renoncé à réaliser le Projet. Le Preneur versera alors au Bailleur une indemnité d’un montant de cent vingt-cinq mille (125 000) euros.

13.6 – CAUTION D’ACHEVEMENT

Le Preneur produira, dans le délai d’un mois à compter de la Date d’Entrée en Vigueur, un engagement de caution tel que prévue à l’article R 261-21 b) du code de la construction et de l’habitation, obtenue auprès d’un établissement bancaire agréé de premier rang. Cette caution aura pour objet de couvrir les sommes nécessaires à l’achèvement des Travaux.

ARTICLE 14 – ENTRETIEN, GROSSES RÉPARATIONS ET MISE EN CONFORMITÉ DU BIEN

Le Preneur s’engage à maintenir le Bien (notamment la façade) et tous les Travaux qu’il y aura réalisés en bon état d’entretien et de propreté pendant toute la durée du Bail.

Le Preneur assure à ses frais exclusifs les travaux de toutes sortes, notamment de maintenance, d’entretien, de renouvellement ou de grosses réparations à effectuer sur les ouvrages ou installations déjà implantés sur le Bien ou réalisés par ses soins, sans pouvoir demander une quelconque participation à Le Bailleur.

ARTICLE 15 – AFFECTATION DU BIEN

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur affecte le Bien à la réalisation du projet qu’il a présenté au Bailleur, c’est-à-dire à l’exploitation d’un complexe cinématographique et d’un restaurant. Le projet du Preneur est annexé au Bail (**Annexe 3**).

Cette destination ne pourra faire l’objet d’aucun changement sans l’accord exprès et écrit du Bailleur.

CHAPITRE 4 – DROITS REELS – PRIVILÈGE/HYPOTHEQUE – CESSION

ARTICLE 16 – DROITS RÉELS CONFÉRÉS A LE PRENEUR

Le Bail confère au Preneur un droit réel immobilier.

Le droit réel conféré au Preneur, de même que les ouvrages qu'il réalise sur le Bien, sont susceptibles de privilèges et d'hypothèques.

Le Preneur pourra également consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au Bail. En revanche, toute autre servitude ne pourra être conférée qu'avec le consentement du Bailleur.

Conformément aux dispositions de l'article L 251-6 du Code de la construction et de l'habitation, les privilèges, les hypothèques, les servitudes passives autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues au Bail, et autres charges nées du chef du Preneur s'éteindront de plein droit à l'expiration du Bail. En revanche, si le Bail prend fin de manière anticipée, par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges et hypothèques inscrits avant la date de publication de la demande en justice tendant à obtenir la résiliation du Bail ou avant la publication de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du Bail.

ARTICLE 17 – SUBSTITUTION – CESSION

17.1 – SUBSTITUTION

Le Bail sera en principe conclu entre les Parties.

Par dérogation, et sous réserve de l'accord exprès du Bailleur, le Preneur pourra être substitué par toute autre société.

L'accord du Bailleur ne pourra être donné que si la société présente les mêmes garanties financières et techniques que le Preneur.

L'accord du Bailleur sera octroyé ou refusé par délibération du conseil communautaire.

Le Preneur devra dresser une demande par courrier recommandé avec accusé de réception au Bailleur au plus tard dix (10) mois après la Date d'Entrée en Vigueur de la Promesse de Bail.

17.2 – CESSION

Le Preneur pourra céder librement tout ou partie des droits qui lui sont conférés par le Bail ou les apporter en société à des tiers de son choix.

Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport sont tenus des mêmes obligations que le cédant qui en reste garant jusqu'à l'achèvement complet de l'ensemble des Travaux que le Preneur s'est engagé à réaliser aux termes du Bail.

Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le Bailleur à l'exécution de toutes les conditions du Bail.

Toutefois, en cas de fusion, scission ou apport partiel d'actif 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 Bail.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié, par exploit d'huissier, au Bailleur qui conservera tout droit vis-à-vis du Preneur et des cessionnaires/bénéficiaire de l'apport, et ce sans division entre eux, jusqu'à l'achèvement des Travaux que le Preneur s'est engagé à édifier.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au Bailleur aux frais du Preneur.

ARTICLE 18 – LOCATION

Une fois les Travaux réalisés, le Preneur pourra consentir librement, sans avoir à en informer le Bailleur, tout bail ou titre d'occupation de toute nature portant sur les constructions qu'il réalise dans le cadre du Bail.

Conformément aux dispositions de l'article L. 251-6 du code de la construction et de l'habitation, ces baux et titres d'occupation s'éteignent au plus tard à l'expiration normale ou anticipée du Bail.

CHAPITRE 5 – REGIME FINANCIER ET FISCAL

ARTICLE 19 – LOYER

ARTICLE 19.1 – MONTANT DU LOYER

Le Bail est consenti moyennant le paiement par le Preneur au Bailleur d'un loyer annuel. Le montant annuel du loyer est de cinq mille (5 000) euros toutes taxes comprises.

ARTICLE 19.2 – MODALITES DE PAIEMENT

Le Preneur versera au Bailleur le montant du loyer d'avance et annuellement, par virement bancaire. Le loyer est versé à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du Bail.

Le loyer est versé par le Preneur dans les trente (30) jours à compter de l'émission d'un titre de recettes par le Bailleur.

En cas de retard dans le paiement des redevances dues, les sommes restant dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal.

ARTICLE 19.3 – INDEXATION

Le montant du loyer est indexé chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du Bail, sur l'indice ICC publié par l'INSEE. L'indice de référence est le dernier indice connu à la date d'entrée en vigueur du Bail.

L'indice de référence est le dernier indice connu à la date de signature du Bail.

L'indexation ne pourra pas être supérieure à 1 % par an.

ARTICLE 20 – IMPÔTS ET TAXES

Le Preneur acquittera tous les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le Bien ou les constructions érigées sont ou seront assujettis ainsi que tous les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le Preneur pourrait être assujetti dans le cadre de l'exécution du Bail et dans le cadre de son activité.

CHAPITRE 6 – ASSURANCES – GARANTIES

ARTICLE 21 – RESPONSABILITÉ

Le Preneur est responsable de l'occupation et de l'utilisation du Bien et des constructions qu'il réalise sur le Bien.

Le Preneur est responsable de tous les risques et dommages causés aux biens et aux personnes pouvant provenir de l'occupation et de l'utilisation du Bien et des constructions érigées sur le Bien et des Travaux qu'il y effectue. Le Preneur est notamment responsable de toutes les dégradations, accidents et dommages affectant le Bien qui résultent de son fait ou du fait d'un tiers.

ARTICLE 22 – ASSURANCES

Le Preneur est tenu, pendant toute la durée du Bail, de souscrire, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables :

- les polices d'assurances nécessaires pour couvrir l'ensemble des risques et des dommages à tout bien et à toute personne qui peuvent résulter de l'occupation et/ou de l'utilisation du Bien, par lui-même ou par tout tiers ;
- les polices d'assurances nécessaires pour couvrir le Bien de tous risques et dommages (incendie, dégât des eaux, vol, explosion...).

Le Preneur transmettra sur demande du Bailleur, dans les quinze (15) jours ouvrés suivant sa date de souscription, un justificatif relatif aux assurances afin de couvrir les risques résultant de son activité dans le cadre de l'exécution du Bail.

Le Preneur est tenu d'informer le Bailleur de toute annulation, réduction, suspension ou résiliation des garanties, et de toute augmentation des franchises.

CHAPITRE 7 : FIN DU BAIL

ARTICLE 23 – TERME ANTICIPÉ DU BAIL

Le Bailleur peut demander par voie de justice la résiliation du Bail pour faute du Preneur, en cas de manquement du Preneur à tout ou partie de ses obligations contractuelles, et notamment en cas de :

- Abandon ou non réalisation des Travaux (Article 13) ;
- Modification de l'affectation du Bien non autorisée par le Bailleur (Article 15) ;
- Défaut de paiement du loyer (Article 19.1) ;

- Non souscription ou maintien de l'une des assurances visées à l'Article 22.

Préalablement, le Bailleur met le Preneur en demeure de remédier au manquement constaté dans un délai de trente (30) jours. Ce délai peut être réduit en cas d'urgence. La mise en demeure peut prendre la forme d'un commandement ou d'une sommation de payer ou d'exécuter les obligations contractuelles, et précise qu'à défaut, le Bailleur saisira le tribunal compétent pour obtenir la résiliation judiciaire du Bail.

À l'expiration du délai fixé, si cette mise en demeure reste infructueuse, le Bailleur peut demander la résiliation du Bail par voie de justice.

Dans le cas où le Preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du 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 (1) mois à compter de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncée aux titulaires de ces droits réels.

Si dans le 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.

Le Preneur supporte les conséquences financières de la résiliation.

Le Preneur indemniserà le Bailleur des préjudices qu'elle pourra subir du fait de la résiliation.

La résiliation pour faute n'ouvre droit à aucune indemnisation au profit du Preneur.

ARTICLE 24 – REMISE EN ETAT ET EVACUATION DES LIEUX

Lorsque le Bail prend fin, et quel que puisse en être le motif, le Preneur restitue le Bien au Bailleur, dans un état d'entretien conforme aux obligations qui sont à la charge du Preneur.

Un état des lieux est établi contradictoirement entre Le Bailleur et le Preneur.

ARTICLE 25 – PROPRIÉTÉ DES AMÉNAGEMENTS EN FIN DE BAIL

Le Preneur prendra possession des constructions et aménagements au fur et à mesure de leur édification et en conservera la propriété pendant toute la durée du Bail.

Au terme normal ou anticipé du Bail, toutes les constructions édifiées par le Preneur, tous les aménagements ainsi que toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit gratuitement la propriété du Bailleur sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

ARTICLE 26 – DROIT DE PRIORITE

Si, pendant la durée du Bail ou au terme normal ou anticipé du Bail, le Bailleur décidait de vendre le Bien, elle s'engage, sous réserve des dispositions légales et réglementaires en vigueur, à donner la priorité au Preneur dans les conditions ci-après décrites.

Si la cession du Bien intervient au terme d'une procédure de mise en concurrence ou autre adjudication, le Bailleur sera tenu d'informer le Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de l'identité du lauréat pressenti, du prix qu'il propose, des modalités de paiement et des conditions générales de la cession projetée.

Dans un délai d'un (1) mois à compter de la notification de ce courrier, le Preneur devra informer le Bailleur de sa volonté de bénéficier, ou non, de son droit de priorité. En cas de réponse affirmative, le Bien sera cédé au preneur au prix et aux conditions proposés par le lauréat pressenti. En cas de réponse négative ou en l'absence de réponse dans le délai d'un (1) mois susvisé, le Preneur perdra le bénéfice de son droit et le Bien pourra être librement cédé.

Si la cession du Bien intervient à l'amiable, le Bailleur sera tenu d'informer le Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de l'identité de l'acquéreur potentiel, du prix qu'il propose, des modalités de paiement et des conditions générales de la cession projetée.

Dans un délai d'un (1) mois à compter de la notification de ce courrier, le Preneur devra informer le Bailleur de sa volonté de bénéficier, ou non, de son droit de priorité. En cas de réponse affirmative, le Bien sera cédé au Preneur au prix proposé par l'acquéreur potentiel. En cas de réponse négative ou en l'absence de réponse dans le délai d'un (1) mois susvisé, le Preneur perdra le bénéfice de son droit et le Bien sera cédé à l'acquéreur potentiel.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur potentiel ne procéderait finalement pas à l'acquisition du Bien, le droit de priorité sera maintenu au profit du Preneur pour la durée résiduelle du Bail.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 27 – PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le Bail sera publié au service de la publicité foncière compétent.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tous clercs de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet d'apporter au présent acte tous compléments modifications et rectifications qui seraient nécessaires pour assurer la publicité foncière.

Les frais, taxes, droits de toute nature et émoluments, y compris le coût de la publication au service de la publicité foncière, incomberont au Preneur qui s'oblige à leur paiement.

ARTICLE 28 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du Bail, les Parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Chaque notification ou autre communication signifiée pour l'exécution du Bail se fera par écrit et sera remise en main propre contre décharge ou envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle pourra être précédée d'un courriel.

Toute modification des noms et/ou des adresses indiquées en tête des présentes, pourra être effectuée à tout moment en respectant un délai de préavis de quinze (15) jours.

Toute notification ou autre communication, signifiée ainsi qu'il est dit au présent Article, sera réputée régulièrement délivrée.

ARTICLE 29 – JUGEMENT DES CONTESTATIONS

Dans la mesure du possible, les Parties s'efforceront de régler amiablement les éventuels différends qui pourraient naître quant à l'application ou à l'interprétation du Bail.

En cas de désaccord persistant, les contestations qui pourraient s'élever entre les Parties au sujet de l'exécution ou de l'interprétation du Bail seront portées, à l'initiative de la Partie la plus diligente, devant le tribunal compétent.

ARTICLE 30 – ANNEXES

Le Bail comporte () Annexes :

- Annexe 1 : Pouvoirs du Bailleur
- Annexe 2 : Pouvoirs du Preneur
- Annexe 3 : Projet du Preneur
- Annexe 4 : Calendrier de réalisation des Travaux
- Annexe 5 : Plan de situation du Bien
- Annexe 6 : Documentation remise au Preneur
- Annexe 7 : État d'entrée des lieux
- Annexe 8 : Modèle d'attestation de non-recours

DONT ACTE

Fait et passé à [à compléter],

Les jour, mois et an sus indiqués.

Le présent acte a été établi par le notaire soussigné.

Les représentants des Parties, ont été reçus et leur signature a été recueillie par lui.

Et après que lecture des présentes ait été donnée par le notaire, les représentants des Parties et le notaire ont signé.

Nombres :

- de pages de l'acte :
- de mots rayés comme nuls : néant
- de lignes rayées comme nulles : néant
- de chiffres rayés comme nuls : néant
- de blancs bâtonnés : néant
- de renvois : néant

[À compléter]

Représentant le Bailleur

[À compléter]

Représentant le Preneur

[À compléter]

Notaire

PROJET