



BRUGES-FRET : Granurail

Echelle : 1/2000

24/04/2009

# Bruges - Plateforme de Granulat Projet de Bail Emphytéotique

## EXPOSE

La Communauté Urbaine de Bordeaux est propriétaire sur la commune de Bruges, dans le périmètre de la Zone Industrielle de Bordeaux Fret en limite de la Jalle noire, d'une emprise représentant environ 18 350 m<sup>2</sup> composée des parcelles :

075 AB 40  
075 AB 50  
075 AB 75

Ce terrain en raison de son positionnement géographique, de son équipement ferré et de sa proximité avec les centrales d'enrobage et à béton existantes a été identifié comme étant le site le plus adapté à l'accueil d'une nouvelle installation de plateforme de réception et de déchargement de granulat.

Conscients de la nécessité de réaliser une telle plateforme à l'échelle de l'agglomération, la ville de Bruges, RFF et la Communauté Urbaine ont travaillé en étroit partenariat pour aboutir à la définition d'un projet d'exploitation à titre exclusif d'un plateforme de Granulat sur le terrain précité.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Entre

La Communauté Urbaine de Bordeaux représentée par Monsieur Vincent Feltesse agissant en qualité de Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux dont le siège social est situé Esplanade Charles de Gaulle à Bordeaux,

ci-après dénommé « le Bailleur »,

Et,

La Régie ferrée de France (RFF), Etablissement Industriel et Commercial, créé par la loi n° 97-135 du 13 Février 1997 (J-O du 15 Février 1997) dont le siège est situé 92 avenue de France - 75648 Paris cedex 13, représentée par le Directeur Régional Bruno de Montvallier.

La dite société ci-après dénommé «le Preneur»,

## DÉSIGNATION

Le terrain objet du présent document contractuel est situé sur la commune de Bruges, dans le périmètre de la Zone Industrielle de Bruges Bordeaux Fret.

Ce terrain nu appartient à la Communauté Urbaine de Bordeaux et figure au cadastre sous les références suivantes :

075 AB 40 pour partie (140 m<sup>2</sup>)

075 AB 50 pour partie (315 m<sup>2</sup>)

075 AB 75 pour partie (17 895 m<sup>2</sup>)

Pour une surface totale représentant environ 18 350 m<sup>2</sup>

### Etat des lieux

Les parties ont fait dresser le----- un état des lieux à louer. Une copie de ce document figure en annexe du présent acte.

### Origine de propriété

Selon un acte du -----, la Communauté Urbaine de Bordeaux avait acquis auprès de ----- un ensemble immobilier d'une contenance de l'ordre de ----- dont sont issues les parcelles 075 AB 40 - 075 AB 50 - 075 AB 75.

### Durée

Le Bail emphytéotique est conclu pour une durée de 20 ans à compter du-----.

Il est précisé que ledit bail pourra faire l'objet d'une prorogation.

Pour ce faire, le preneur devra notifier par lettre avec RAR sa volonté un an avant l'expiration du bail, afin que puissent être définies les modalités de ladite reconduction laquelle en tout état de cause se fera conformément au marché immobilier et aux différentes réglementations en cours.

## Constructions Aménagements

Le preneur s'engage à réaliser les aménagements et construction suivants :

- Aménagement de la plateforme, préparation des sols clôture	350 000
- Remise à niveau de la voie ferrée existante	20 000
- Mise en place du pont bascule	40 000
- Implantation du bâtiment de contrôle	25 000
<b>TOTAL</b>	<b>485 000</b>

Il est précisé que le preneur s'engage à réaliser une plateforme de réception et de déchargement de granulat à titre exclusif.

## Redevance

Le présent bail emphytéotique est conclu moyennant une redevance annuelle payable d'avance d'un montant de 18 350 €.

Le montant sera actualisé chaque année sur la base de l'indice TP 01.

## CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail emphytéotique est conclu moyennant les charges et sous les conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter, à savoir :

Il maintiendra en bon état d'entretien le bien loué y compris les constructions nouvelles qu'il édifiera comme il est dit plus loin.

Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever les immeubles loués et profitera des servitudes actives s'il en existe.

Il pourra acquérir des servitudes actives et les grever, par titres, de servitudes passives pour une durée n'excédant pas celle du présent bail et à charge d'avertir le bailleur.

Il acquittera, en plus de la redevance ci-dessus fixée, tous les impôts, contributions et charges grevant le fonds loué, y compris la taxe foncière.

Il ne pourra demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle du fonds.

Le preneur devra contracter toutes les assurances nécessaires pour garantir l'ensemble du bien immobilier loué pendant toute la durée du bail.

Le preneur s'engage à exploiter à titre exclusif une plateforme de granulat dans des conditions techniques appropriées permettant de limiter les nuisances telles que le bruit ou la poussière.

Les matériaux seront lavés et non couverts ce qui permettra d'éviter les poussières.

Le stockage des matériaux n'est pas autorisé sur le site, une sauterelle permettra de décharger les trains et de charger les camions.

Le projet de plateforme prévoit dans un premier temps une activité de 2 à 3 trains par semaine. Les trains étant composés de 22 wagons transportant environ 1 360 tonnes de matériaux.

En terme de trafic cela se traduira par un volume de 50 camions / jour effectué sur la base d'une rotation de 6 à 8 camions. Ce dispositif permettant d'éviter le stockage des camions.

L'activité sera repartie sur la semaine sans ouverture le week-end.

### DROIT DE RETOUR

Si dans un délai de 2 ans l'aménagement du terrain n'est pas achevé et donc non utilisé aux fins des présentes, il serait alors immédiatement reconnu au bailleur un droit de retour à titre gratuit du terrain.

Les modalités dudit droit de retour seront explicitées dans l'acte notarié de réitération des présentes.

### RÉSOLUTION

La résolution du présent bail emphytéotique pourra être demandée par le Bailleur :

- en cas d'inexécution par le preneur des obligations résultant du bail ou si des détériorations graves sont commises par lui sur le fonds,
- en cas de défaut de paiement de deux années consécutives de la redevance après une sommation restée sans effet.
- en cas d'exploitation à d'autres fins que celles visées à la présente.
- en cas de non respect des conditions d'exploitation précités.

Le tribunal peut accorder un délai suivant les circonstances conformément aux dispositions de l'article L. 451-5 du Code rural.

Le preneur ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

## CARACTÈRE EMPHYTÉOTIQUE DU BAIL

La présente convention est un bail emphytéotique. Conformément aux dispositions de l'article L. 451-1 du Code rural, ce bail confère au preneur un droit réel sur le fonds loué.

Le preneur peut consentir une hypothèque sur le droit qu'il tient du présent acte. Il peut le céder ou sous louer le fonds loué. Toutefois, il reste alors responsable solidairement avec le cessionnaire ou le sous-locataire de l'exécution des obligations résultant du présent bail et du paiement de la redevance ci-dessus stipulée.

## DÉCLARATION FISCALES

Le bailleur est assujetti à la TVA.

## PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au Bureau des Hypothèque de Bordeaux 1<sup>er</sup>. La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant cumulé des redevances, soit la somme de-----.

Pour le calcul du salaire du conservateur des hypothèques la valeur résiduelle des construction à édifier est de-----.

## PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le bailleur déclare, conformément aux dispositions de l'article L.125.5 du Code de l'Environnement, que l'immeuble objet des présentes étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, les dispositions de l'article L.125.5 du Code de l'Environnement lui sont applicables.

En conséquence, il a été délivré par le bailleur un état des risques demeuré ci-annexé et duquel il résulte qu'il existe sur la commune de Bruges le plan de prévention des risques suivants :

Plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 7 Juillet 2005.

Le bailleur déclare qu'il résulte de la consultation de ces plans que l'immeuble loué n'est pas situé dans le périmètre des crues historiques.

En outre, la commune de Bruges est concernée :

- par le risque «mouvement de terrain» qui n'a pas fait l'objet d'un plan de prévention,
- par divers arrêtés de catastrophes naturelles.

Le preneur déclare être parfaitement informé de cette situation.

Le bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L.125.2 du Code des Assurances) ou technologiques (Art. L.1282 du Code des Assurances).

### FRAIS

Les frais des présentes sont supportés par le preneur.

### DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif sus-indiqué, avec attribution de juridiction au Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble objet du présent bail.

Fait à Bordeaux, le

Pour la Communauté Urbaine  
De Bordeaux  
Le Président,

Pour RFF