

CONTRAT DE LOUAGE DE CHOSE

Entre les soussignées :

LA COMMUNE DE TROIS-BASSINS, immatriculée 219 740 230 00012, sise 2 rue Général de Gaulle - 97426 TROIS BASSINS, représentée aux fins des présentes par M. Daniel PAUSE, agissant aux présentes en qualité de Maire, dûment habilité aux fins de signature des présentes par délibération n° 1.4,

Ci-après dénommée le **BAILLEUR**,

D'UNE PART

ET

LA SOCIETE Wood Hôtel, Société par action simplifiée, au capital de 1 000 000,00 Euros, dont le siège est au 63 rue Henri Cornu à (97460) SAINT-PAUL, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis de La Réunion sous le numéro 878 371 863, représentée aux fins des présentes par M. Yvan MAINIX en sa qualité de Président du conseil d'administration de la société, dûment habilité aux fins de signature des présentes par procès -verbal du conseil d'administration du 2 mars 2023.

Ci-après dénommée le **PRENEUR**,

D'AUTRE PART

Ensemble, dénommées les **PARTIES**

EXPOSE PREALABLE

Sur le littoral communal de Trois Bassins au niveau de la Grande Ravine, le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune prévoit la création d'ouvertures sur la mer et le site de la Grande Ravine, ainsi que la construction d'un pôle hôtelier qui s'intègre au paysage à proximité dudit site. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) correspondante précise que le pôle hôtelier est « *orienté balnéaire pour être associé à long terme à un possible bassin de baignade* ».

Dans ce cadre, la commune de Trois Bassins s'est vue rétrocéder par la Région Réunion le délaissé de l'ex-RN1, situé entre la RD 9 et la Grande Ravine, et pour lequel elle avait inscrit au PLU de la commune l'emplacement réservé n°13 dont l'objet est l'aménagement de l'ancienne route nationale. Ce transfert de propriété a été acté par une délibération du Conseil Régional du 11 juin 2019, une délibération du Conseil municipal de la commune de Trois-Bassins du 13 décembre 2019, et un arrêté n° 2020-BAF/SRO/128 portant reclassement du délaissé de la RN1 situé entre le PR 46+840 au PR 47+315 dans la voirie communale.

Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20231130-de-301123-1_4-DE
Date de télétransmission : 08/12/2023
Date de réception préfecture : 08/12/2023

Par une délibération en date du 6 avril 2023 (DE 06042023-06) la commune de Trois-Bassins a rappelé que ce délaissé routier faisait partie du domaine privé communal.

En parallèle, l'établissement hôtelier WOOD hôtel a décidé de construire un hôtel quatre étoiles de quatre-vingt-huit (88) chambres sur l'espace situé entre le délaissé de l'ex-RN1 et la RN1A actuellement en service. L'établissement hôtelier souhaite également pouvoir proposer aux clients de l'hôtel un accès à la mer et au point de vue de la Grande Ravine. Aussi, le projet comprend, outre la construction de l'hôtel, la création de cheminements piétonniers avec aménagements légers, accessibles aux personnes à mobilité réduite, pour que les clients de l'hôtel puissent accéder aux sites remarquables environnants : le point de vue de la Grande Ravine et la plage.

Dans le cadre de la mise en place de son projet, l'établissement WOOD hôtel a sollicité la collectivité territoriale pour louer une portion de l'emprise dudit délaissé de l'ex-RN1, et ce afin d'y réaliser, pour partie, l'accès de l'hôtel et y faire passer ses réseaux, et pour une autre partie, de créer des espaces verts devant les bungalows de l'hôtel, prolongeant ainsi le terrain d'assiette du projet hôtelier.

Dans la mesure où les aménagements envisagés par l'établissement hôtelier correspondent au PADD de la commune de Trois Bassins, c'est-à-dire à la création d'un pôle hôtelier et d'ouvertures sur la mer et la Grande Ravine, la commune de Trois Basins n'est pas opposée à la location d'une partie de son délaissé au Wood Hôtel à la condition toutefois que les cheminements piétonniers et aménagements en cours de réalisation par le WOOD hôtel soient accessibles au public gratuitement et non réservés aux seuls clients de l'hôtel.

En outre, un plan indicatif des cheminements et aménagements en cours de réalisation par l'établissement hôtelier est annexé en pièce n°4 du présent bail. Il comprend :

-un espace de stationnement naturel PMR et son accès, donnant sur un sentier PMR ouvert 24h/24h menant au site de la grande Ravine, ces aménagements sont représentés en vert sur ledit plan figurant en annexe 4 ; pour leur réalisation, l'établissement hôtelier a acquis la parcelle cadastrée section AB numéro 1896 sis littoral nord à Trois Bassins, auprès des consorts Payet-Raux. Le représentant de la société WOOD HOTEL déclare en être informé et en faire son affaire personnelle.

-un sentier naturel permettant de rejoindre le site de la poudrière puis le délaissé de voirie, représenté en tirets bleus sur ledit plan figurant en annexe 4. Ce sentier est situé sur une parcelle de terrain appartenant au Conservatoire du littoral. L'établissement hôtelier est actuellement en pourparlers avec l'établissement public pour la réalisation de ce sentier.

Etant précisé que la commune souhaite conserver la jouissance d'une emprise d'1,5 mètres sur le délaissé de voirie l'ex-RN1 afin de compléter les cheminements mis en place par le WOOD hôtel par la création d'une boucle. Le tracé de cet espace figure en bleu clair sur le plan figurant en annexe 4, pour la partie située sur le délaissé routier.

En outre, le temps de la création des cheminements et aménagements de l'établissement hôtelier sur la parcelle de terrain appartenant au Conservatoire du littoral, la commune conservera la jouissance d'une emprise d'1,5 mètres sur la portion du délaissé de voirie de l'ex-RN1, située entre les repères n°4 et n°5 positionnés sur le plan de situation figurant en annexe 4 du présent contrat. Cet espace est signalé en rose sur le plan figurant en annexe 4. Une fois les cheminements et aménagements créés, un avenant au présent bail pourra être négocié entre les parties afin d'inclure cette emprise à l'immeuble loué à l'établissement hôtelier.

Dans ces circonstances, les parties se sont mises d'accord pour la location d'une partie dudit délaissé routier et pour établir le présent contrat de louage de chose.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION ET DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui l'accepte, un délaissé dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles 1713 à 1751-1 et suivants du Code civil telles qu'amendées par les présentes dispositions.

Ainsi, le PRENEUR ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation et quelque autre droit qui lui serait conféré par le statut des baux commerciaux. Cette convention est exclue du champ d'application des articles L145-1 et suivants du code du commerce régissant les baux commerciaux.

Accusé de réception en préfecture
974421970280-20231130-de-301123-1-4-DE
Date de télétransmission : 08/12/2023
Date de réception préfecture : 08/12/2023

ARTICLE 2 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

Le BAILLEUR loue au PRENEUR, qui l'accepte, des portions du délaissé routier de l'ex-RN1, qui est situé à proximité du site de la Grande Ravine à (97426) TROIS-BASSINS. Les portions louées sont strictement délimitées par les coordonnées GPS figurant au plan de situation de l'annexe 4 du présent contrat et correspondent :

- à la portion du délaissé routier située entre le point de repère n°2 (longitude 319790.09 - latitude 7663083.67) et le point de repère n°4 (longitude 319872.42 - latitude 7662929.12) ;
- à la portion du délaissé située entre le point de repère n°4 (longitude 319872.42 - latitude 7662929.12) et le point de repère n°5 (longitude 319923.66 - latitude 7662898.93), diminuée d'une bande d'une largeur de 1,5 mètres, située du côté de la mer ; Ainsi, n'est pas incluse, dans la seconde portion louée, une bande d'une largeur de 1,5 mètres, prenant son emprise sur le délaissé routier de l'ex-RN1 du côté de la mer, et identifiée en rose, entre les points de repères n°4 et n°5, sur le plan de situation figurant en annexe 4 du présent contrat.
- à la portion du délaissé située entre le point de repère n°5 (longitude 319923.66 - latitude 7662898.93) et le point de repère n°6 (longitude 320035.63 - latitude 7662976.82), diminuée d'une bande d'une largeur de 1,5 mètres, située du côté du site de la Grande Ravine ; Ainsi, n'est pas incluse, dans la troisième portion louée, une bande d'une largeur de 1,5 mètres, prenant son emprise sur le délaissé routier de l'ex-RN1 du côté de la Grande Ravine, et identifiée en bleu clair, entre les points de repères n°5 et n°6, sur le plan de situation figurant en annexe 4 du présent contrat

La portion louée est ainsi identifiée au plan de situation figurant en annexe 4 du présent bail.

Le preneur déclare avoir visité le bien et ne demande pas une description plus détaillée.

ARTICLE 3 - DESTINATION

L'immeuble est loué par LE PRENEUR pour la création d'un espace vert à l'usage des clients de l'hôtel.

Le bien loué pourra être clôturé par le PRENEUR. Il pourra accueillir en sous-sol uniquement les canalisations et gaines permettant la desserte de l'hôtel pour tous réseaux.

La réalisation de constructions, de bâtiments et d'annexes est interdite sur le bien loué.

Le PRENEUR pourra utiliser les lieux sus-désignés, par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, en respectant la destination, exclusivement pour son activité hôtelière.

ARTICLE 4 - DUREE – CONGE – TACITE RECONDUCTION

Le présent bail est conclu pour une durée de TRENTE (30) années entières et consécutives, commençant à courir à compter du 1^{er} décembre 2023.

A son expiration, le présent bail sera renouvelable, par tacite reconduction, pour des durées de CINQ (5) ans aux mêmes clauses et conditions.

Les parties aux présentes pourront mettre fin au bail à l'expiration des trentes années ou de chaque période suivante de CINQ (5) ans, et ce au moins six mois à l'avance, moyennant un congé notifié à l'autre partie, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie de signification par un commissaire de justice.

Les parties peuvent également mettre fin au bail à tout moment d'un commun accord.

ARTICLE 5 - OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et le PRENEUR s'engage à observer ou subir.

Accusé de réception en préfecture : 974-219740250-20231180-de-301123-1_ADE
Date de télétransmission : 08/12/2023
Date de réception préfecture : 08/12/2023

I - CONDITIONS GENERALES DE JOUSSANCE

Le PRENEUR prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, pendant toute sa durée, aucune mise en état, ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit.

Le preneur est tenu d'user de la chose louée « raisonnablement », et suivant la destination qui lui a été donnée par l'article 3 du présent bail.

II – PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le PRENEUR s'engage à se conformer aux stipulations relatives au « LOYER » - « CHARGES-PAIEMENT » - « INDEXATION » prévues par le présent bail.

III – CHANGEMENT, EMBELLISSEMENT ET VALORISATION DU DOMAINE

La réalisation de constructions, de bâtiments et d'annexes est interdite, à l'exception d'une part de l'édification de clôtures et murets, et d'autre part de l'installation en sous-sol de canalisations et gaines permettant la desserte de l'hôtel pour tous réseaux. Les parties s'entendent, pour l'interprétation des présentes, qu'un bâtiment est une construction couverte et close, et qu'une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR. Il déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires. Au cours de la réalisation des travaux sur les lieux loués, le PRENEUR est tenu à une obligation de sécurité et de prudence.

Les travaux imposés par l'autorité administrative, relatifs à l'hygiène, la salubrité, la sécurité ou autres, qu'ils soient la conséquence de prescriptions existantes ou à venir sont à la charge du PRENEUR. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation le concernant, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, tous travaux le concernant, le tout de manière que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le PRENEUR souffrira, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations et travaux quelconques qui seront exécutés sur l'immeuble loué, sans pouvoir demander aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait VINGT ET UN (21) jours.

Dès à présent, le PRENEUR peut effectuer à ses frais les travaux suivants :

- Mise en place des canalisations et gaines en sous-sol
- Construction de murets à titre de clôture avec une largeur maximum de 50 centimètres maximum suivant les règles d'urbanisme

Le BAILLEUR autorise dès à présent tous ces travaux qui ont été mentionnés par le PRENEUR.

En fin de bail :

- le PRENEUR pourra laisser dans le bien loué les canalisations et gaines réalisées ci-dessus mentionnées.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, et installations quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR en cours de bail, deviendront, lors du départ du PRENEUR ou de ses ayants-cause, la propriété du BAILLEUR sans indemnité. Le BAILLEUR se réserve toutefois le droit de solliciter la dépose de tous travaux ou installations que le PRENEUR aurait faits et dont l'enlèvement serait utile, ainsi que la remise des lieux dans l'état initial aux frais du PRENEUR, lors de son départ, à l'exception des réseaux autorisés ci-dessus.

Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20231130-de-301123-1_4-DE
Date de télétransmission : 08/12/2023
Date de réception préfecture : 08/12/2023

- Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, non fixés à demeure, et qui de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

IV - ASSURANCES

Le PRENEUR devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris et les dégâts des eaux, à une compagnie française notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, y compris tout agencement, équipement et installations, ainsi que le recours des voisins.

Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au BAILLEUR.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, les présentes valant en tant que de besoin, transport à due concurrence des sommes qui pourront être dues.

V - CHARGES ET OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE, DE VOIRIE

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, de sécurité de la législation du travail, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet.

En tout état de cause, le PRENEUR devra être en conformité avec la législation et règlementation en vigueur, sans que le BAILLEUR ne puisse être inquiété.

VI – IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

Le PRENEUR supportera tous les impôts, taxes, et redevances, relatifs à l'immeuble loué, y compris ceux dont le redevable légal est le propriétaire, tel que l'impôt foncier.

Il acquittera tous les impôts, taxes, et redevances, relatifs à son activité, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété.

VII – REPARATIONS ET ENTRETIEN

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'entretien des lieux loués, qu'il s'agisse des menus et gros travaux d'entretien. Il s'engage notamment à entretenir le bien en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué.

Le PRENEUR doit y faire, pendant la durée du contrat, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, qu'il s'agisse des menus et gros travaux de réparations, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété.

VIII - GARDIENNAGE

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance dudit bien loué.

IX - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, à ses risques et périls, et à ses frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du PRENEUR, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20231130-de-301123-1_4-DE
Date de télétransmission : 08/12/2023
Date de réception préfecture : 08/12/2023

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués, et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble loué, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le BAILLEUR puisse être recherché.

Le PRENEUR ne pourra tenir en aucun cas pour responsable le BAILLEUR pour tous vols qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer audit BAILLEUR de ce chef, aucune indemnité, ni dommages-intérêts, ni aucune diminution de loyer.

X - VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer sur les lieux pour visiter, réparer ou entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés, de 9 heures à 11 heures, et de 14 heures jusqu'à 17 heures, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR.

A cet égard, le PRENEUR sera avisé de la démarche du BAILLEUR avec un délai de prévenance de 48 h.

XI - DESTRUCTION DEGRADATIONS ET PERTES

Par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction partielle ou totale de l'immeuble louée, le présent bail pourra être résilié à la demande de l'une ou de l'autre des PARTIES. Le PRENEUR n'aura droit à aucun dédommagement. Il devra dédommager le BAILLEUR si la destruction lui est imputable. Dans le cas où aucune des parties ne sollicite la résiliation du présent contrat, dans un délai raisonnable, le bail se poursuivra pour la durée restante aux mêmes conditions.

Le précédent alinéa est applicable uniquement à la destruction totale ou partielle de l'immeuble loué et non aux destructions, dégradations et pertes relatives aux aménagements, installations, équipements réalisés par le PRENEUR au sein des lieux loués.

XII - TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'en soit la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou une suppression de ces clauses et conditions.

XIII - CONDITIONS SPECIALES

1. Le PRENEUR s'engage à finaliser avant le 31 décembre 2024, la création des aménagements et des cheminements accessibles aux personnes à mobilité réduite, à réaliser sur les parcelles cadastrées section AB numéros 1896 et 1897 et prévus en vert au plan figurant en annexe 4 du présent contrat. Lesdits aménagements et cheminements permettent notamment d'accéder aux sites remarquables environnants : le point de vue de la Grande Ravine et la plage. Ils devront être ouverts et accessibles au public au plus tard le 31 décembre 2024.

Le PRENEUR s'engage à finaliser la création des aménagements et des cheminements accessibles aux personnes à mobilité réduite, à réaliser sur la parcelle de terrain appartenant au conservatoire du littoral et prévus en bleu foncé et en bleu clair au plan figurant en annexe 4 du présent contrat, dans les six mois à compter de l'obtention de l'accord du conservatoire du littoral. Lesdits aménagements et cheminements permettent notamment d'accéder au point de vue de la Grande Ravine. Ils devront être ouverts et accessibles au public au plus tard dans le mois suivant l'achèvement des travaux.

Le PRENEUR s'engage à entretenir lesdits cheminements et aménagements afin qu'ils restent en bon état général et permettent de servir à l'usage pour lequel ils ont été réalisés. Les lieux doivent notamment rester propres.

Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20231130-de-301123-1_4-DE
Date de télétransmission : 08/12/2023
Date de réception préfecture : 08/12/2023

Le PRENEUR s'engage à laisser lesdits cheminements accessibles au public gratuitement, et à cette fin notamment à accorder au BAILLEUR à titre gratuit une servitude perpétuelle de passage sur la parcelle cadastrée section AB numéro 1896 lui appartenant, dont l'emprise portera sur les cheminements et aménagements et dont l'entretien sera à la charge exclusive du PRENEUR

Les parties s'engagent à première demande de l'une des parties à réitérer la constitution de servitude de passage par acte authentique aux frais du PRENEUR.

2. Le PRENEUR s'engage à ne pas dégrader ou altérer, d'aucune manière que ce soit, les bandes d'une largeur de 1,5 mètres, prenant leur emprise sur le délaissé routier de l'ex-RN1 du côté de la mer et du côté de la Grande Ravine, dont la jouissance est conservée par le BAILLEUR, et qui sont identifiées en rose et en bleu clair, entre les points de repères n°4 et n°5 d'une part, et n°5 et n°6 d'autre part, sur le plan de situation figurant en annexe 4 du présent contrat. Il s'engage notamment à procéder à toute remise en état immédiate en cas de dégradations liées aux travaux de construction de l'établissement hôtelier.

Sur la partie représentée en rose sur le plan à l'annexe 4, le WOOD HOTEL aura le droit de faire des travaux pour assurer la continuité et le raccordement entre la zone représentée en vert et la zone représentée en bleu clair à sur le plan de l'annexe 4.

3. Une fois les travaux du PRENEUR prévus au présent article XIII réalisés, un état des lieux intermédiaire est établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR (ou par un tiers mandaté par ces derniers) et joint au présent contrat de bail lors de la prise de possession des lieux par le PRENEUR. Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement il est établi par un commissaire de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés pour moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR versera au BAILLEUR, une somme forfaitaire, d'un montant de : TRENTE MILLE EUROS (30 000 euros) à première demande, à réception du mandatement du receveur.

Cette somme ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable au PRENEUR, une fois les trois conditions cumulatives suivantes survenues :

- le PRENEUR aura intégralement réalisé l'ensemble des travaux prévus au présent article XIII, dont le cas échéant les travaux de remise en état visés au point 2 du XIII, à l'exception des travaux devant être réalisés sur la parcelle du conservatoire du littoral,
- l'état des lieux intermédiaire visé ci-dessus aura été établi et ne révèle pas de difficultés particulières,
- les aménagements et cheminements prévus au présent article XIII sont praticables et ouverts au public.

Dans le cas de la résiliation du présent bail préalablement à l'établissement de l'état des lieux intermédiaire et à la réalisation des travaux prévus au présent article XIII, pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, cette somme restera acquise au BAILLEUR à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 6 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR s'engage à :

- Délivrer au PRENEUR la chose louée et de ses accessoires au jour et aux conditions tels que prévus au présent bail ;
- Faire jouir paisiblement le PRENEUR pendant la durée du bail. Toutefois, cette obligation cesse en cas de force majeure ;
- Délivrer la chose louée dans l'état où elle se trouve au moment de la signature du présent contrat, sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes.
- Accorder au PRENEUR une servitude perpétuelle de réseaux sur son délaissé routier, uniquement pour l'installation des réseaux nécessaires à la desserte de l'hôtel en cours de construction. La servitude de réseaux sera signée au

Accord de réception n° 974-2119740230-20231130-de-3011231_4-DE
Service Hébergement : 09/12/2023
Date de réception préfecture : 08/12/2023

plus tard après la signature de l'acte créant la servitude de passage profitant au BAILLEUR sur la parcelle AB 1896.

ARTICLE 7- CESSION ET SOUS-LOCATION

1 - Sous-location

En cas de sous-location des lieux, pendant la durée du bail, le PRENEUR devra préalablement, obtenir l'agrément expresse et écrit du BAILLEUR. En l'absence d'accord écrit du BAILLEUR quant à la sous-location, le contrat conclu entre le locataire principal et son sous-locataire, ne pourra pas être opposable au BAILLEUR.

En cas de sous-location, le locataire principal, reste tenu de l'ensemble de ses obligations envers le BAILLEUR. Le locataire principal, répond des manquements de son sous-locataire.

2 - Droit de cession

Le PRENEUR ne pourra céder isolément son droit au bail, sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR.

Le PRENEUR pourra céder librement sans l'autorisation du BAILLEUR son droit au bail dans le cadre de la cession de son hôtel. Il devra en informer le BAILLEUR trois mois avant.

ARTICLE 8- LOYER

Le présent bail est en outre consenti moyennant un loyer annuel de 6 000 euros (SIX MILLE EUROS).

Le loyer est payable annuellement, d'avance, le 1^{er} février de chaque année.

Le loyer sera payé par le PRENEUR par virement bancaire sur le compte de la commune de TROIS-BASSINS.

Article 9 - INDEXATION ET REVISION DU LOYER

1 - Indexation du Loyer :

Les PARTIES conviennent expressément que le loyer sera révisé chaque année, à la date anniversaire de la signature du présent bail, automatiquement et sans notification préalable, à la hausse comme à la baisse, en fonction des variations de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) publié par l'INSEE.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial est, de l'accord des PARTIES, le dernier connu, soit l'indice du Coût de la Construction (ICC) du 2e trimestre 2023 qui s'élève à 2123 (DEUX MILLE CENT VINGT TROIS).

Si, au cours du bail, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

L'indice de Coût de la Construction (ICC) est retenu par les PARTIES car il est en lien avec l'activité du PRENEUR qui va procéder à la construction d'un hôtel sur les parcelles à proximité du bien loué.

2 - Révision du loyer

Compte tenu de la durée de trente ans du présent bail, les PARTIES conviennent expressément que le loyer pourra être révisé, tous les cinq (5) ans, à la date anniversaire de la signature du présent bail, par le BAILLEUR, pour un montant maximum de 20% du montant du loyer, moyennant notification préalable.

Le BAILLEUR n'a pas à motiver ni sa décision de réviser le loyer, ni le montant retenu qui ne pourra excéder la limite convenue à l'alinéa précédent.

Aucune dépense
974-219740230-20231130-de-301123-1_4-DE
Date de télétransmission : 08/12/2023
Date de réception préfecture : 08/12/2023

ARTICLE 10 - CHARGES (FRAIS, DEPENSES, TAXES, IMPOTS ET REDEVANCES)

Outre le loyer ci-dessus stipulé, le PRENEUR devra supporter toutes les charges locatives ou récupérables.

Les parties décident, dans le cadre des présentes, que les charges dites locatives ou récupérables correspondent à toutes les charges relatives à l'immeuble loué, y compris celles dont le propriétaire est le redevable légal, qu'il s'agisse notamment de dépenses et de frais divers, d'impôts, de taxes, de redevances liées aux lieux loués ou au présent contrat.

Un inventaire des charges locatives ou récupérables sera réalisé. Cet inventaire des charges locatives ou récupérables donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le BAILLEUR au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

En cours de bail, le BAILLEUR informe le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

ARTICLE 11 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR (ou par un tiers mandaté par ces derniers) et joint au présent contrat de bail lors de la prise de possession des lieux par le PRENEUR. Un état des lieux est établi dans les mêmes conditions lors de la restitution des lieux. Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement il est établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés pour moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le BAILLEUR qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil selon laquelle : « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le locataire est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

ARTICLE 12 - RESILIATION

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et conditions ou en cas de non-paiement à son échéance, de l'un quelconque des termes du loyer convenu ou des charges, la présente convention sera résiliée de plein droit, après un commandement ou une sommation de payer ou une mise en demeure motivée restés infructueux passé un délai de DEUX (2) mois, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Les PARTIES conviennent expressément qu'il y a inexécution des engagements contractuels si DEUX (2) mois après ce commandement, cette sommation ou cette mise en demeure, le PRENEUR n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable, tout ce qu'il est possible de faire dans ce délai de DEUX (2) mois.

Du jour de la résiliation du bail, le BAILLEUR rentrera immédiatement et de plein droit, dans la libre disposition de l'immeuble loué.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les lieux, il suffira, pour l'y contraindre, d'une ordonnance de référendum rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire ; toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au BAILLEUR.

ARTICLE 13 - SANCTIONS

En cas de résiliation du bail du fait du locataire, le dépôt de garantie demeurera acquis de plein droit, à titre de clause pénale.

ARTICLE 14 - FRAIS

Le PRENEUR paiera tous les frais des présentes, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, et notamment tous les frais engagés par le BAILLEUR pour la réalisation du présent bail tant en amont qu'en aval de sa signature, dont tous ceux relatifs au conseil et à l'assistance juridique du BAILLEUR pour les études juridiques et la rédaction de ses actes administratifs ainsi que tous ceux relatifs à la création de parcelles cadastrales pour la publication du présent bail au fichier immobilier.

ARTICLE 15 - ENREGISTREMENT ET REITERATION DE L'ACTE SOUS FORME AUTHENTIQUE

Les PARTIES requièrent l'enregistrement des présentes, aux frais du PRENEUR.

Les PARTIES s'engagent à réitérer le bail par acte authentique devant l'étude de Saint-Paul (Réunion) 2 rue Evariste de Parny, à première demande afin qu'il soit opposable aux tiers. Cet acte sera aux frais du PRENEUR.

ARTICLE 16 - ANNEXES

Les Annexes font partie intégrante du présent bail.

Annexe 1 : Statuts de la société Wood Hôtel et PV CA du 2 mars 2023

Annexe 2 : Délibération du conseil municipal en date du

Annexe 3 : Attestation de propriété du Wood Hôtel pour la parcelle AB 1896

Annexe 4 : Plan de situation du bien immobilier loué et du principe d'aménagement des cheminement piétonniers

Annexe 5 : Plan de la parcelle cadastrée AB 1896

Annexe 6 : RIB de la commune de Trois-Bassins

Annexe 7 : Délibération du 6 avril 2023 portant classement du délaissé de la RN1 dans le domaine privé communal

ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES élisent domicile, savoir :

- le BAILLEUR : en son siège social
- le PRENEUR : dans les lieux loués.

RAYES NULS
mots
lignes
chiffres

FAIT A , LE EN 4 EXEMPLAIRES ORIGINAUX DONT UN REMIS A CHACUNE DES PARTIES QUI LE RECONNAIT.

(Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »)

LE(S) BAILLEUR(S)
« lu et approuvé »

LE(S) PRENEUR(S)
« lu et approuvé »

Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20231130-de-301123-1_4-DE
Date de télétransmission : 08/12/2023
Date de réception préfecture : 08/12/2023