

L'AN DEUX MILLE QUATRE
LE 26 MARS
PARDEVANT NOUS Monsieur Claude JOURDANT
MAIRE DE SALINS-LES-BAINS Place des Alliés 39110
Salins-les-Bains soussigné

A reçu en la forme du droit administratif, le présent contrat de bail
emphytéotique administratif entre :

LA VILLE DE SALINS LES BAINS
Place des Alliés 39110 Salins-les-Bains.
dont le SIREN est 213905003 et le SIRET est 21390500300017
représentée par son Premier Adjoint Monsieur André CARDINAL
habilité à signer les présentes en vertu d'un arrêté du Maire dont une
copie est demeurée annexée aux présentes.

Ci- après dénommé dans le corps de l'acte << Le BAILLEUR >>.

ET

LA SARL SALINS FORTS AVENTURE dont le siège social est fixé :
Fort Saint André 39110 Salins-les-Bains Inscrite au RC de Salins-les-Bains sous le
N° SIREN 444880868 et N° SIRET N° SIREN 44488086800013
représentée par son gérant en exercice Monsieur DAIGREMONT Thierry Michel ,
né le 26 juin 1957 à AUTUN (Saône et Loire) demeurant à 6, Rue Charles Magnin
39110 SALINS-LES-BAINS (Jura)

Ci-après dénommé "LE PRENEUR ou LOCATAIRE"

OBJET DU BAIL

En application de l'article 13 de la loi n° 88-13 du 5 janvier 1988
relative à l'amélioration de la décentralisation, la commune de
SALINS-LES-BAINS a décidé en vue de l'accomplissement pour son
compte d'une opération d'intérêt général, savoir :

La création, l'aménagement, l'animation, l'exploitation et le
développement de tous parcs de loisirs, d'activités sportives,
touristiques et culturelles, d'aventures et de jeux **de donner à bail**
emphytéotique administratif suivant l'article L 451-1 du Code
Rural à la LA SARL SALINS FORTS AVENTURE les biens
immobiliers suivants dépendant du domaine communal

2004 D N° 2414
Publié et enregistré le 04/08/2004 à la conservation des hypothèques

Volume : 2004 P N° 1694

DE POLIGNY

Droits : 511,00 EUR

Salaires : 83,00 EUR

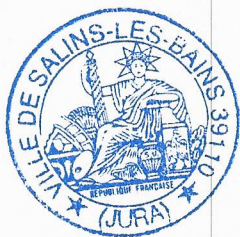
TOTAL : 594,00 EUR

Le Conservateur des Hypothèques,

Jacques PLANTIER

Reçu : Cinq cent quatre-vingt-
quatorze Euros

Première page



DESIGNATION DU BIEN LOUE.

Territoire de SALINS LES BAINS (Jura)

Terrains soumis au régime ONF et locaux le tout cadastré :

- Section I n° 116 FORT SAINT ANDRE de 60 a 99 ca
- Section I n° 118 FORT SAINT ANDRE de 53 a 66 ca
- Section I n° 120 FORT SAINT ANDRE de 37 a 51 ca
- Section I n° 122 FORT SAINT ANDRE de 16 a 53 ca
- Section I n° 123 FORT SAINT ANDRE de 1 a 46 ca

Le locataire reconnaît et accepte sans réserves les servitudes attachées aux parcelles sous régime forestier avec O N F savoir notamment

Les parcelles étant soumises au régime forestier, la propriété des arbres marqués reste acquise à la Ville de SALINS qui en conduira la gestion comme elle le désire.

Le locataire pourra implanter des "terrains d'aventure" et pourra également créer des sentiers de circulation pédestres.

Pour cela il est dès à présent autorisé à défricher les taillis et à utiliser les produits de défrichement à son profit.

Par ailleurs, le locataire aura la possibilité de couper les bois et de conserver les coupes à son profit, après accord de l'ONF, à une distance de 10 mètres calculée à compter des remparts, fossés et contre escarpes afin de dégager les ouvrages et de préserver leur état.

DESTINATION

Les biens immobiliers objet des présentes, sont exclusivement destinés à la création, l'aménagement, l'animation, l'exploitation et le développement de tous parcs de loisirs, d'activités sportives, touristiques et culturelles, d'aventures et de jeux.

Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et par écrit du bailleur.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les lieux loués.

Le preneur devra user des lieux loués en bon administrateur y exercer l'activité ci-dessus précisée à l'exclusion de tout autre et respecter toutes les obligations administratives ou autres réglementant le cas échéant l'exercice de cette activité. de façon à ce que le bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété ni recherché à ce sujet.

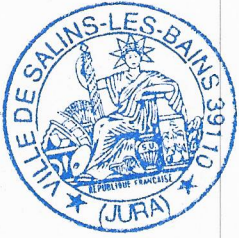
Il se conformera à toutes les prescriptions, notamment pour cause d'hygiène ou de salubrité et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre le bailleur, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

ETAT DES BIENS IMMOBILIERS - URBANISME - SERVITUDES:

Le preneur prendra les biens loués dans leur état actuel et ne pourra faire aucune réclamation pour quelque cause que ce soit.

DUREE

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de 18 ans qui commencera à courir le **1er JANVIER 2004** pour se terminer le **1er JANVIER 2022**. En aucun cas, la durée du présent contrat ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.



CONDITIONS

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté aux conditions particulières suivantes que les parties s'obligent chacune en ce qui la concerne à exécuter

1. Engagement de construction pour l'exploitation des activités susvisées

Le preneur s'oblige à édifier ou à faire édifier à ses frais, sur le terrain et dans l'immeuble présentement loués, des constructions nécessaires à la bonne exploitation des activités susvisées.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art et prescriptions réglementaires et aux normes de sécurité en vigueur.

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

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

2. Délai d'exécution des travaux

Ces travaux devront être exécutés avant la fin de la PREMIERE année du présent bail

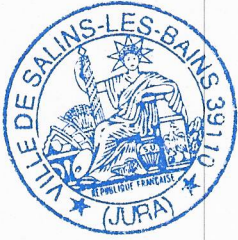
3. Entretien des constructions

Il entretiendra les lieux loués compris dans la désignation qui précède en état ainsi que tous autres qui viendraient s'ajouter par construction nouvelles, le tout à ses frais.

4. Propriété des constructions

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

A l'expiration du bail par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants cause sur le terrain et les immeubles loués comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient deviendront de plein droit et sans indemnité la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater



5. Cession et apport en société

Conformément à l'article 13-III-1° de la loi du 5 janvier 1988, les droits résultant du présent bail ne pourront être cédés par le preneur en cours de contrat qu'avec l'agrément préalable et par écrit de la Commune de SALINS LES BAINS et uniquement au profit d'une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant du présent bail.

En conséquence, la société preneur s'engage à informer préalablement la commune de SALINS-LES-BAINS par lettre recommandée avec accusé de réception de tout projet de cession ou apport en société de ses droits dans le présent bail ainsi qu'à requérir son intervention à l'acte concerné; la commune disposera de la faculté discrétionnaire d'agréer ou de ne pas agréer le cessionnaire ou le bénéficiaire de l'apport sans que son refus ne puisse jamais être considéré comme abusif.

6. Constitution d'hypothèques

6.1. - Information concernant les emprunts souscrits par le preneur:

Pendant la durée du présent bail, le preneur a la faculté de souscrire personnellement tous emprunts auprès de tiers librement choisis par lui pour financer la réalisation et l'amélioration des ouvrages objet du présent bail; dans le cas où ces emprunts donneront lieu en garantie du (ou des) prêteur(s) à l'inscription d'une (ou plusieurs) hypothèque(s) conventionnelle(s) grevant les ouvrages et droits immobiliers objet des présentes, ces emprunts seront pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements que la commune est autorisée à accorder à une personne privée.

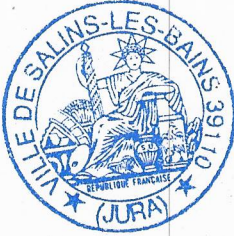
La société SALINS FORTS AVENTURE preneur s'engage en conséquence à informer préalablement la commune par lettre recommandée avec accusé de réception du projet de souscription de tout emprunt répondant aux conditions ci-dessus tant concernant son montant, le taux d'intérêt consenti et ses modalités de remboursement.

Les deux parties conviennent expressément d'exclure les terrains du champ d'application des hypothèques.

6.2.- Agrément des hypothèques consenties par le preneur

En application de l'article 13- II- 2° de la loi du 5 janvier 1988 susvisée le droit réel conféré au preneur, de même que les ouvrages dont il sera propriétaire sur le terrain et l'immeuble pris à bail, sont susceptibles d'hypothèque(s), mais exclusivement d'hypothèque conventionnelle, et 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 loué.

En conséquence, tout contrat par lequel le preneur consentira une hypothèque sur les ouvrages et droits immobiliers objet des présentes devra, à peine de nullité, être approuvé par la commune de SALINS-LES-BAINS. Le preneur s'engage donc à informer la commune par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de trois mois de tout projet de constitution de sûreté conventionnelle ainsi qu'à requérir son intervention à tout contrat d'hypothèque sur les biens objets des présentes aux fins de l'approuver.



6.3. - Conséquences de la défaillance du preneur dans le remboursement de ses emprunts -

Conformément à l'article, 13-II-3° de la loi du 5 janvier 1988 susvisée, seuls les créanciers hypothécaires du preneur, préalablement agréés par la commune dans les conditions ci-dessus, pourront exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les ouvrages et droits immobiliers objet du présent bail.

Eu égard aux motivations particulières de la collectivité lors de la conclusion des présentes, il est expressément convenu qu'en cas de défaillance du preneur dans le remboursement de ses emprunts, la commune aura la faculté, à son choix:

- soit de résilier le bail aux torts et griefs exclusifs du preneur qui fera de son affaire le remboursement de ses emprunts,
- soit de se substituer au preneur dans la charge de ses emprunts en résiliant ou en modifiant le bail
- soit d'autoriser la cession du présent bail à une personne agréée par elle qui sera subrogée au preneur dans les droits et obligations résultant du bail

7. Solidarité et indivisibilité

Pendant le cours du présent bail emphytéotique, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes solidarité et indivisibilité entre le preneur et ses ayants cause.

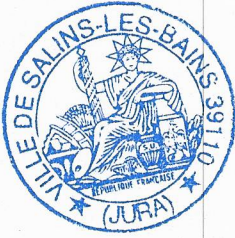
8. Assurances

Le preneur assurera et maintiendra assuré contre tout risque d'incendie, explosion, bris de glace, dégâts des eaux, catastrophes naturelles, pendant toute la durée du bail, les constructions louées actuelles ou futures, objets mobiliers et autres éléments le tout conformément à la législation la plus récente en vigueur

9. Mesures de police, de sécurité, de salubrité et de tranquillité publiques.

Il respectera toutes les mesures de police de sécurité, de salubrité et de tranquillité prévues par les lois et règlements en vigueur.

Le LOCATAIRE dégage formellement la COMMUNE de toute responsabilité quant aux dommages qui pourraient survenir aux biens de la Commune, à ceux du preneur, à ceux des tiers, ainsi qu'aux dommages qui pourraient survenir aux personnes quelles qu'elles soient.



10. Résiliation

Le présent bail emphytéotique pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement du loyer ou de l'exécution de l'une quelconque des conditions du bail, Si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux.

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires à des tiers, dans les conditions autorisées, ci-dessus, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé aux créanciers hypothécaires du preneur.

Si, passé ce délai d'un mois, le preneur n'a pas satisfait à l'intégralité des obligations résultant des présentes envers la commune, la résiliation pourra intervenir sans autre formalité.

11. Déclarations d'état civil et autres

Pour se conformer à l'article 13 de la loi du 5 janvier 1988 susvisée, le bailleur déclare:

- que les terrains et les bâtiments objet des présentes constituent une dépendance du domaine public mais demeure en dehors du champ d'application de la contravention de voirie;

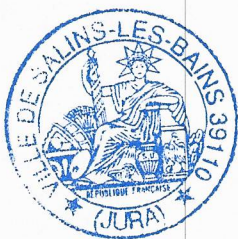
12. Situation hypothécaire

Le bailleur déclare les terrains et immeubles mis à bail libres de toutes hypothèque et servitude de toute sorte.

13. Déclarations fiscales - Frais

Le présent bail sera passible des droits d'enregistrement dans les mêmes conditions que les beaux d'immeubles n'ayant pas le caractère de biens ruraux ; augmenté des charges imposées au preneur, ou sur la valeur locative réelle des biens loués, abstraction faite de la valeur de reprise des constructions édifiées par le preneur, si cette valeur est supérieure au prix augmenté des charges.

Les frais du présent Contrat et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge du preneur.



15. Attribution de juridiction

La présente convention constituant un contrat administratif par détermination de la loi n° 88 13 du 5 janvier 1988, susvisée, tous les litiges auxquels elle pourrait donner lieu sont de la compétence exclusive du Tribunal Administratif de BESANCON.

16. Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

17. Loyer

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 350 E que le preneur s'engage à payer au bureau du Trésorier payeur de SALINS-LES-BAINS à compter du 1er janvier 2004. soit un montant cumulé de loyers de 75600 Euros

INDEXATION DU PRIX DU LOYER

Le prix du loyer sera indexé annuellement, à l'expiration de chaque année du bail, automatiquement et sans aucune demande préalable, en proportion des variations de l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E. (Institut national de la statistique et des études économiques).

En raison du retard apporté à la publication de l'indice national du coût de la construction, l'indexation annuelle sera faite d'après les indices des avant-derniers trimestres.

Dans le cas où l'indexation sur l'indice choisi deviendrait légalement ou pratiquement inapplicable, les parties conviennent d'appliquer l'indice légal de substitution et, en son absence, conviendraient d'un nouvel indice ou d'un nouveau mode d'indexation, l'indexation étant considérée comme une condition essentielle du bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti et n'aurait plus d'existence.

18. Publicité foncière

Le présent contrat sera publié au bureau des hypothèques à la diligence des services municipaux dans les formes et conditions prévues par l'article 28 du décret du 4 janvier 1955 et l'article 68-1 du décret du 14 octobre 1955.

A cet effet, le preneur donne mandat à Monsieur le Maire de procéder, ou faire procéder à ces formalités et s'engage à rembourser au bureau du trésorier payeur de la Ville de SALINS-LES-BAINS le coût de la publicité et celui de la délivrance des pièces ou documents dont le dépôt doit être effectué au bureau des hypothèques.



EVALUATION

Pour la perception de tous droits et taxes le prix du bail est évalué à
7622,45 Euros.
+ 75600 Euros du montant cumulé des loyers soit un total de :
83 222,45 Euros

ORIGINE DE LA PROPRIETE

Mr le Premier Adjoint de la Commune de SALINS-LES-BAINS
déclare que le bien objet du présent bail fait partie du domaine
communal depuis des temps immémoriaux,
et en tout cas antérieurs à 1956.
Il s'engage dans l'hypothèse d'une contestation à apporter la preuve
d'une possession trentenaire.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour la
signification de tous actes, le LOCATAIRE fait élection de domicile
dans les lieux loués.

Tous les litiges seront portés contractuellement devant les tribunaux
dans le ressort desquels les biens loués sont situés, ce que le
LOCATAIRE accepte formellement, et même dans le cas où il n'occupe
plus les lieux loués et où il aurait quitté la Commune dans laquelle ils se
trouvent.

DONT ACTE sur Huit pages

La lecture du présent acte a été faite aux parties et les
signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies
par le MAIRE soussigné.

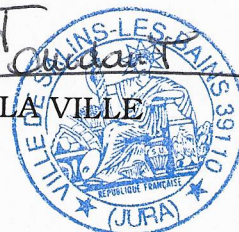
L'AN DEUX MILLE QUATRE
LE 26 Mars pour les parties

[Signature]

L'AN DEUX MILLE QUATRE
LE 26 Mars pour LE MAIRE

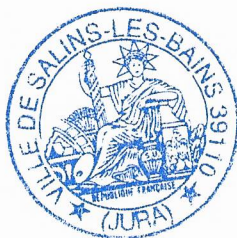
Huitième page

A SALINS-LES-BAINS EN LA MAIRIE DE LA VILLE



2





ARRETE

DELEGATION DE FONCTIONS

Nous, Maire de la Ville de SALINS-les-BAINS,

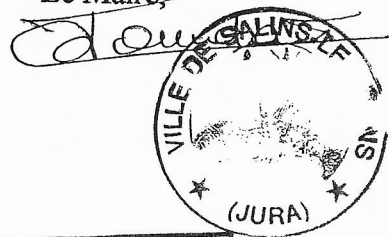
VU l'article L 2122.18 du Code Général des Collectivités Territoriales confiant au Maire le pouvoir de déléguer une partie de ses fonctions à un ou plusieurs de ses adjoints,

ARRETONS CE QUI SUIT :

Article premier : Monsieur André CARDINAL, premier Adjoint au Maire de la Ville de SALINS-les-BAINS, chargé des « Affaires générales, Affaires sociales et du Patrimoine », est délégué pour signer toutes pièces administratives ayant trait à son département.

Article 2° : Le présent arrêté sera transcrit au registre des arrêtés de la Mairie et une expédition sera transmise à Monsieur le Receveur Municipal, à l'Intéressé, ainsi qu'à Monsieur le Préfet du Jura.

Fait à Salins-les-Bains,
Le 26 mars 2001
Le Maire,



PREFECTURE DU JURA
REÇU LE :

29 MARS 2001

Loi du 2 Mars 1982

Toute correspondance doit être adressée, sous forme impersonnelle, à Monsieur le Maire

