

Appel à projet pour la passation d'un bail à construction en vue de l'édification d'une salle de sports

Dossier de consultation

Mairie de Versonnex
21 chemin Levé
01210 VERNONNEX

Dossier de candidature à remettre sous 28 jours (4 semaines) à compter de la date de publication du dossier de consultation (31 mars 2025) et au plus tard à 23 heures.

Préambule	3
1- Article 1 : Objet et étendue de la consultation	4
1.1. Le site et son emprise au regard du PLUIH	4
1.2. Contraintes techniques	7
1.3. Contraintes réglementaires	7 8
2- Article 2 : Conditions de la consultation	8
2.1 –Loyer	9
2.2 – Durée	9 9
3- Article 3 : Organisation de la consultation	9
3.1 – Modalités de déroulement de la consultation	9
3.2 – Modalités de dépôt des candidatures et des offres	10
4- Article 4 : Appel à candidatures	13
4.1– Contenu du dossier	13
4.2: Critères de sélection des offres	14
4.3: Auditions et négociations	15
5- Article 5 : Divers	15
5.1: Rupture de la démarche à l'initiative de la commune	15
5.2 Durée de validité des offres	15
6- Article 6 : Contacts	16
7- Annexes	16

Préambule

La commune de Versonnex sollicitée par plusieurs entités porteuses de projet de type Complexe-sportif souhaite proposer en concession de type bail à construction un tènement supportant actuellement un terrain de foot non homologué dont elle est propriétaire, situé rue du stade.

1- Article 1 : Objet et étendue de la consultation

1.1. Le site et son emprise

Le présent projet porte sur la passation d'un bail à construction en vue de construire et gérer une salle multisports.

La commune entend par ailleurs indiquer que :

- Le candidat pourra répondre à l'appel à projet en se basant sur les droits à construire résultant de l'actuel règlement du PLUih,

1.2. Contraintes techniques

Une DICT permettra de connaître le positionnement exact de l'ensemble des réseaux. Il est dès à présent précisé que pour connaître les points de raccordement, l'attributaire sera invité à prendre attache avec les gestionnaires de ces réseaux lorsque le projet sera dans une phase plus avancée de sa réalisation.

1.3. Contraintes réglementaires

1.3.1. Le plan local d'urbanisme

Le foncier est classé zone UE

cela concerne les parcelles AD 332 pour 4 859 m²,
AD 334 pour 1910 m² en zone UE

2- Article 2 : Conditions de la consultation

La présente procédure vise à garantir la transparence de la procédure et l'égalité de traitement des candidats.

Cet appel à projet a pour objet principal la passation d'un bail à construction et échappe aux dispositions du code de la commande publique.

2.1 – Loyer

Dans le cadre d'un bail à construction, le foncier mis à disposition restera la propriété de la commune de Versonnex. Un loyer annuel sera mis à la charge de l'attributaire dont le montant constitue l'un des critères d'attribution du contrat.

2.2 – Durée

En application de l'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation, la durée du contrat de bail à construction doit être comprise entre 18 et 99 ans. Compte tenu de la nature des constructions projetées, la commune envisage un contrat de 30 ans à compter de l'achèvement des travaux. Les candidats pourront toutefois proposer une durée différente sans toutefois excéder 40 ans.

3- Article 3 : Organisation de la consultation

3.1 – Modalités de déroulement de la consultation

Les candidatures et les offres de chacun des candidats seront analysées par une commission ad-hoc qui proposera après examen et une éventuelle négociation, au Conseil municipal de La Commune de Versonnex, de retenir l'offre qu'elle considère comme la plus avantageuse.

La commission ad-hoc sera composée d'élus et de techniciens de la commune de Versonnex, des conseils extérieurs ainsi que de toute personne dont la présence est jugée nécessaire par la commune.

La présente consultation est ouverte à des opérateurs qui peuvent répondre dans le cadre d'un groupement. Dans ce cas, le groupement candidat aura l'obligation de désigner un mandataire qui assurera l'interface avec la commune et qui sera obligatoirement solidaire des autres membres.

Il est interdit aux candidats de présenter plusieurs offres en qualité de membres de plusieurs groupements.

Il est également interdit aux architectes d'être présents dans plusieurs groupements.

Le bail à construction sera attribué à un opérateur ou un groupement d'opérateurs en capacité de réaliser l'ensemble du projet dans toutes ses composantes.

3.2 – Modalités de dépôt des candidatures et des offres

La réception des candidatures et des offres est assurée par la commune de Versonnex sur le site de la commune :

Les dossiers devront être transmis obligatoirement par mail à l'adresse suivante :
mairie@versonnex.fr

Les dossiers de candidature devront parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception indiquées sur la page de garde du présent document. Les dates et heures limites de remise des offres seront indiquées dans un second temps aux candidats préalablement sélectionnés.

Chaque transmission fera l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique. A ce titre, le fuseau horaire de référence est celui de (GMT+01:00) Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid. Le pli sera considéré « hors délai » si le téléchargement se termine après la date et l'heure limites de réception des offres.

Si un nouveau dossier est envoyé par voie électronique par le même candidat, celui-ci annule et remplace le précédent.

4- Article 4 : Phase 1 – Appel à candidatures

4.1 - Contenu du dossier d'appel à candidatures

Au titre de la phase de sélection des candidatures, les candidats remettront un dossier comportant les éléments suivants :

➤ Composition de l'équipe ou du groupement :

Le dossier devra permettre de connaître la composition de l'équipe chargée de la réalisation du projet ainsi que, en cas de groupement, sa forme et un exposé des relations juridiques envisagées entre les membres du groupement pour les besoins du projet.

Une fiche détaillée de tous les contacts du groupement devra être fournie, où seront indiqués les noms, prénoms, numéro de téléphone, adresse postale et adresse mail des personnes responsables de l'équipe.

➤ Capacité juridique et solidité financière de l'équipe :

- toute pièce justifiant de la capacité financière et économique du candidat à mener cette opération.

En cas de groupement d'opérateurs, ces éléments seront fournis pour chaque membre du groupement.

➤ Une note d'objectifs relative au programme envisagé qui traitera notamment des sujets suivants :

- **les intentions urbaines et architecturales du candidat,**
- l'appréciation de l'opération par rapport aux attentes de la collectivité,
- objectifs du programme et présentation générale,
- **actions mises en œuvre par le candidat en faveur du développement durable,**
- modalités et détails des montages juridiques et financiers proposés par le candidat pour assurer la réussite de l'opération
- **la durée du bail projetée ,**
- **le montant du loyer dû à la commune envisagé sur la durée du contrat,**

5 Dossier présentant la vision de l'opération et le programme envisagé :

- Un tableau synthétique des surfaces.

- Les documents graphiques traitant au moins de l'implantation du bâtiment et sa volumétrie, de l'intégration dans l'environnement,
 - o intentions architecturales comprenant un photomontage

Le calendrier prévisionnel de l'opération à compter de la date prévisionnelle de signature du contrat de bail à construction mentionnant notamment :

- les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet,
 - le début des travaux,
 - le délai de réalisation des travaux.
- Les éléments financiers détaillés, jugés nécessaires pour apprécier l'équilibre de l'opération dans le temps avec notamment :
- la base retenue pour le coût de la construction,
 - les financements publics ou privés envisagés pour atteindre un équilibre d'opération,
 - le montant proposé du loyer à verser à la commune en contrepartie de la mise à disposition des terrains.

➤ Le projet de bail à construction :

Les candidats sont invités à remettre une version complétée du projet de bail à construction joint en Annexe n°2 du présent dossier de consultation. Ce contrat sera remis sous un format word en mode suivi des modifications.

Les candidats seront libres de proposer des modifications de ce projet sous réserve de respecter les éléments suivants :

- Principe de versement d'un loyer indexé ou révisable à la commune
- Retour gratuit des constructions au terme du contrat de bail.

4.2- Critères de sélection des offres

Les dossiers de candidature seront analysés sur la base des critères d'appréciation suivants :

- Qualité de l'équipe proposée par le Candidat, notamment sur la base des références présentées ;
- Capacités financières : capacité d'investissement et solidité financière du Candidat ;
- Pertinence de la durée du bail proposé, des loyers et du chiffre d'affaires.

Les critères de sélections sont les suivants :

Délais de réalisation de l'opération immobilière	15%
Adéquation du programme proposé avec les objectifs de la commune <ul style="list-style-type: none">- Tarifs et horaires public(5 %)- Conditions réservées aux écoles et associations (10%)- Diversité des activités ,adaptabilité des équipements (5%)- Dans le cas où le projet supprime l'accès au terrain de basket les mesures compensatoires proposées (5%)	25%

Composition et références de l'équipe dédiée	15%
Qualité architecturale et technique du programme proposé	20 %
Insertion architecturale, paysagère et écologique du projet notamment le traitement sonore au regard des riverains	10%
Montant du loyer proposé	15%
Durée du bail et conditions de retour des équipements au bailleur	15%

4.3 – Audition des candidats et demandes de précisions

Une audition de tout ou partie des candidats pourra être organisée par la commission ad hoc décrite à l'article 3 pour leur permettre de présenter leur équipe et les grandes composantes de leur candidature.

L'équipe technique de la commune se garde le droit de contacter les équipes candidates pour demander toutes informations supplémentaires nécessaires à l'analyse des candidatures.

Compte tenu de la qualité des offres initiales reçues, la commission pourra toutefois procéder directement à l'attribution du projet sans auditionner ou négocier avec les candidats.

5 : Divers

5.4: Rupture de la démarche à l'initiative de la commune

La Commune de Versonnex pourra à tout moment décider ne pas donner suite à la procédure engagée sans produire de justificatifs.

Les soumissionnaires acceptent en participant à la procédure, que cette décision de ne pas donner suite à la procédure ne soit pas susceptible d'entraîner une quelconque indemnisation au profit des candidats ayant participé à la consultation.

Cette démarche, à laquelle la Commune entend se tenir, est donc volontaire et au bénéfice du projet. L'attribution du bail à construction visant à la mise à disposition du foncier support du projet sera consentie à l'opérateur ou au groupement d'opérateurs proposant l'offre la plus avantageuse par rapport aux critères mentionnés à l'article 4.2.

5.2 : Durée de validité des offres

Les offres des candidats auront une validité de 3 mois à compter de la date limite de remise des offres.

6 : Contacts

Les candidats pourront obtenir auprès de la commune Versonnex toutes précisions complémentaires sur la consultation. Pour ce faire, ils poseront leurs questions par mail à l'adresse suivante : urbanisme@versonnex.fr

7 : Annexes

Annexe 1. : Projet de contrat de Bail à construction Annexe

Annexe 2. : Plan topographique et parcellaire

Annexe 1 : Projet de contrat de Bail à construction

BAIL À CONSTRUCTION

ENTRE

La commune de Versonnex, dont le siège est situé en Mairie, 21 Chemin Levé 01210 Versonnex
représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jacques DUBOUT, dûment habilité par délibération n° (.) du conseil municipal en date du (.), reçue en Préfecture le (.)

ci-après dénommée « *La Commune* » ou « *Le Bailleur* »

d'une part,

Et

La société : _____
Forme de la société : _____
_ Capital social : _____
Adresse du siège social : _____
Numéro SIREN : _____
Représentant légal ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes : _____

Ci-après dénommée « *Le Preneur* »,

d'autre part,

Ensemble, ci-après, « les Parties »

Préambule :

La Commune de Versonnex appartient à la communauté d'agglomération du Pays de Gex dotée d'une population de près de 100 000 habitants.

Forte de près de 2200 habitants qui y résident à l'année, la commune de Versonnex jouit d'une vie locale dynamique

Pour répondre aux besoins de ses habitants, la commune de Versonnex entend ainsi développer l'offre d'équipements sportifs en permettant la réalisation d'un complexe sportif sur des terrains dont elle est actuellement propriétaire.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE I : CLAUSES GÉNÉRALES

Article 1^{er} – Objet

Par le présent contrat, la commune de Versonnex octroie au Preneur qui l'accepte un bail à construction, régi par les dispositions des articles L. 251-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en vue de la réalisation d'un bâtiment sur les emprises suivantes dont elle est propriétaire :

AD 332 pour 1910 m²

AD 334 pour 4859 m²

Le Preneur accepte d'assumer toutes les charges et prérogatives propres à sa qualité de maître d'ouvrage et, notamment, d'assurer la conception, la réalisation et le financement des travaux nécessaires à la réalisation de ce projet.

Article 2 – Désignation du terrain mis à disposition

2.1 Périmètre et propriété

Le tènement immobilier objet du bail est situé sur le territoire de la commune de Versonnex. Le périmètre précis de ce tènement est précisé selon le plan annexé au présent bail (**Annexe n°1**).

2.2 Situation locative et hypothécaire

La commune Versonnex déclare que le tènement objet du présent contrat :

- Est libre de toute location, occupation ou réquisition quelconque ;
- Est libre de toute inscription de charge, privilège ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

2.3 Servitudes

La collectivité certifie par ailleurs que, hors les servitudes utilement inscrites dans le plan local d'urbanisme, le tènement n'est grevé d'aucune servitude passive, apparente ou occulte, continue ou discontinue, autres que celles qui ont été portées à la connaissance du Preneur par le Bailleur.

2.4 Dispositions d'urbanisme applicables

Le tènement est classé en zone UE du plan local d'urbanisme (PLUih) de PGA

Le preneur s'oblige à respecter les règles d'urbanisme applicables au tènement mis à sa disposition.

Article 3 – Durée et prise d'effet

Le présent bail à construction est consenti pour une durée de _____ ans à compter de sa date de signature.

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction conformément aux dispositions de l'article L. 251- 1 du code de la construction et de l'habitation.

TITRE II : PROJET D'EXPLOITATION DU PRENEUR

Article 4 – Engagements du Preneur

Le Preneur s'oblige à édifier ou à faire édifier à ses frais, sur les emprises mises à sa disposition dans le cadre du présent bail et dans le respect des règles de l'art, des dispositions du présent contrat, des prescriptions d'urbanisme et des droits éventuels des tiers, un ensemble sportif.

Le projet de construction projeté par le Preneur est décrit en **Annexe n°2** du présent contrat mais sera susceptible d'évoluer à la marge afin de prendre en compte les contraintes d'exploitation et les contraintes urbanistiques du site.

L'opération de travaux mise à la charge du Preneur ne sera réputée achevée que lorsque auront été exécutés les travaux prévus dans l'Annexe n°2 au présent contrat, et que seront installés les éléments d'équipements indispensables à l'utilisation, conformément à son affectation, du tènement faisant l'objet du contrat.

L'obligation d'achever l'opération qui incombe au Preneur comporte par ailleurs pour ce dernier celle d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d'achèvement des travaux prévu à l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme. Ce récépissé sera adressé, pour information, au Bailleur dans les 15 jours à compter de son émission.

Article 5 – Délai de réalisation

Le Preneur s'engage à achever la réalisation des travaux dans les délais indiqués à l'Annexe n°2 du présent contrat.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai (tel que la suspension ou l'annulation des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation des travaux), le délai prévu pour l'achèvement de la construction serait prorogé de plein droit du nombre de jours calendaires égaux à ceux pendant lesquels l'évènement considéré aurait empêché la bonne poursuite des travaux.

En cas de survenance d'une telle situation avant le démarrage des travaux de construction, les Parties pourront décider, si la perspective de réalisation du projet paraît alors trop incertaine, de résilier amiablement la présente convention, sans indemnité pour chacune des Parties.

Si le Preneur invoque la survenance d'un événement de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai, il le notifie immédiatement par écrit au Bailleur, en précisant l'existence et les effets de l'événement ou de la cause invoqués. Le Bailleur notifie dans un délai d'un mois au Preneur sa décision quant au bien-fondé de sa prétention. A défaut de réponse dans le délai indiqué ci-avant, le Bailleur est réputé avoir refusé la demande du Preneur.

Article 6 – Permis de construire

Le contrat sera réputé n'être jamais entré en vigueur dans l'hypothèse où le Preneur n'obtiendrait pas le permis de construire nécessaire à la réalisation du projet décrit à l'Annexe 2 du présent contrat dans un délai de 18 mois à compter de la signature du présent contrat.

Pour se prévaloir de la présente clause résolutoire, le Preneur devra justifier auprès du Bailleur du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. Cette demande de permis de construire devra intervenir dans les 12 mois suivant la conclusion du présent contrat.

Il est ici précisé par les parties que la réalisation de la condition sera réputée acquise même si l'obtention du permis de construire révélait une surtaxe imprévue ou si les études de sol, sondages et prélèvements, obligeaient pour la réalisation de l'opération à :

- des sujétions particulières telles que des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage),
- des travaux spécifiques, notamment de dépollution, compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction, et en application de l'article L. 424-2 du code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement.

Article 7 – Principes généraux

7.1 Droit d'usage du foncier

Le Bailleur demeure propriétaire du foncier mis à disposition du Preneur dans le cadre du présent bail à construction. Il peut céder ou donner pendant toute la durée du bail, les droits qu'il conserve sur le terrain ainsi que ses droits potentiels sur les constructions.

Pendant la durée du bail, le Preneur sera propriétaire des immeubles édifiés sur ce foncier et aura un droit d'usage de ce dernier. Il sera à ce titre responsable de toute dégradation ou de mauvais entretien des bâtiments.

7.2 Entretien

Le Preneur est tenu pendant toute la durée du présent contrat du maintien des constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du code civil.

Conformément aux dispositions de l'article L. 251-4 du code de la construction et de l'habitation, le Preneur n'est toutefois pas obligé de reconstruire les bâtiments s'ils ont péri par cas fortuit ou force majeure. Il répond néanmoins de l'incendie des bâtiments qu'il a édifiés.

7.3 Travaux

Le Preneur pourra effectuer pendant la durée du bail, s'il le juge utile, à ses frais, risques et périls, les travaux supplémentaires qu'il désirera, dans les conditions qui suivent.

Les travaux ne modifiant pas substantiellement la destination, la solidité, la forme ou la structure de l'immeuble peuvent être réalisés librement par le Preneur.

Tous les travaux de nature à transformer les immeubles construits ou ses équipements nécessitent l'accord écrit et préalable du Bailleur.

Tous les travaux exécutés à l'initiative du Preneur seront une plus-value aux biens immeubles édifiés sur le foncier mis à disposition dans le cadre du présent bail à construction. Ces travaux seront pris en compte lors de l'application des conditions de fin de contrat.

Article 8 – Destination des immeubles construits

L'opération immobilière réalisée par le Preneur dans le cadre de l'exécution du présent bail devra nécessairement respecter les prescriptions du PLUIH grevant le foncier mis à disposition.

A ce titre, les constructions resteront à usage sportif.

A cet effet, la présente servitude d'affectation devra être retranscrite dans tous les actes qui lieront le Preneur (ou ses ayants droits) aux utilisateurs finaux des équipements construits dans le cadre du présent contrat de bail à construction.

Une mention dans l'acte passé avec les éventuels contractants successifs devra indiquer qu'ils ont eu connaissance de la présente convention.

Tout manquement à l'obligation de retranscription de la servitude ou d'indication de la mention visée à l'alinéa précédent dans l'acte pourra être sanctionné par le versement au profit de la Commune d'une pénalité, non libératoire de 10 000 €.

Article 9 – Assurances

Le Preneur sera tenu de souscrire, avant le commencement des travaux, l'assurance dommage-ouvrage prescrite par l'article L. 242-1 du code des assurances.

Il sera tenu d'assurer les constructions qu'il se propose d'édifier, dès le début des travaux, et de les maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques.

Il devra également contracter une assurance pour les risques civils. Ces assurances seront contractées de manière à permettre à l'identique la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites.

Le Preneur s'acquittera des prises desdites assurances et en justifiera au Bailleur à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état ou la reconstitution des parties détruites.

Article 10 – Responsabilité

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par l'opération de construction, l'exercice de son activité ou le défaut d'entretien des immeubles construits.

Le Preneur fera son affaire personnelle à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous les troubles anormaux de voisinage, notamment pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui ou des appareils lui appartenant.

Article 11 – Loyer

En contrepartie de la mise à disposition à son profit des terrains objet du présent bail, le Preneur est assujéti au versement d'un loyer annuel au profit de la commune de Versonnex d'un montant de _____.

Ce loyer sera dû à compter du mois suivant la date d'achèvement des travaux telle qu'elle figure dans la déclaration d'achèvement des travaux prévue par le Preneur aux autorités compétentes.

En cas de perte des bâtiments, le loyer est maintenu au taux qu'il avait atteint à la date de cette perte jusqu'à reconstruction éventuelle des bâtiments détruits.

Article 12 – Contributions, impôts et taxes

Conformément aux dispositions de l'article L. 251-4 du code de la construction et de l'habitation, le Preneur acquittera pendant toute la durée du bail, les charges, impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, en ce compris les taxes foncières, présents ou à venir, auxquels le tènement donné à bail et les constructions et aménagements réalisés par ses soins peuvent et pourront être assujéti.

TITRE IV : CONTRÔLES – SANCTIONS – FIN DE CONTRAT

Article 13 – Remise des constructions et des installations en fin de bail

A l'expiration du présent bail à construction, pour quelque cause que ce soit, le Preneur est tenu de remettre au Bailleur les lieux, constructions et installations, y compris les aménagements intérieurs, en parfait état de réparation, d'entretien, de maintenance et d'exploitation effective.

Ces biens font retour gratuitement au Bailleur au terme normal du contrat, à charge pour le Preneur de passer les amortissements de caducité nécessaires.

Article 14 – Résiliation pour motif d'intérêt général

La commune de Versonnex pourra résilier unilatéralement le présent bail à construction avant son terme normal pour tout motif d'intérêt général.

La résiliation devra être précédée d'un préavis de six (6) mois notifié au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, avant la date de prise d'effet de la résiliation.

Dans une telle hypothèse, le Preneur aura droit au versement d'une indemnité destinée à compenser le préjudice subi du fait de cette mesure de résiliation, établie à partir des postes suivants :

- Indemnisation à la valeur nette comptable des bâtiments et aménagements intérieurs non encore complètement amortis du fait de la résiliation anticipée du contrat ;
- Indemnisation du manque à gagner éventuellement subi par le Preneur estimé de la manière suivante :

Article 15 – Résiliation pour faute du Preneur

Le présent bail pourra être résilié par la commune de Versonnex en cas d'inobservation grave et/ou répétée par le Preneur de l'une de ses obligations au titre du présent contrat.

Il est convenu entre les Parties que les manquements suivants constituent, sans que cette liste ne soit exhaustive, un manquement grave susceptible de justifier la mise en œuvre de la procédure de résiliation pour faute :

- Absence de dépôt du permis de construire dans les délais contractuellement prescrits ;
- Absence de réalisation des travaux ou non-respect du projet de construction défini à l'Annexe n°2 du présent contrat ;
- Non-paiement du loyer ou d'une partie du loyer aux dates limites de paiement ;
- Manquement aux obligations d'entretien, de maintenance et de réparation ;
- Modification de la destination ou non-respect de la servitude d'affectation définie à l'article 8, sans autorisation préalable et expresse du Bailleur.

En cas d'inobservation grave et/ou répétée par le Preneur de l'une de ses obligations, le Bailleur le mettra en demeure par pli recommandé avec accusé de réception, d'avoir à s'y conformer dans un délai compatible avec la nature de l'obligation.

A l'expiration du délai de mise en demeure, si celle-ci est restée infructueuse, la mesure de résiliation sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. La résiliation pour faute intervient sans que le Preneur ne puisse prétendre à une quelconque indemnité au titre de son manque à gagner.

Article 16 – Frais et publicité foncière

Le présent bail à construction sera publié au service de la publicité foncière compétent.

Les frais, taxes et émoluments des présentes auxquels sont assujettis, le cas échéant, l'enregistrement et la publication du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge du Preneur.

Article 17 – Règlement des différends

Les Parties s'engagent à rechercher un règlement amiable pour tous les différends relatifs à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation du présent contrat.

La Partie souhaitant la résolution d'un différend adressera une demande écrite à l'autre Partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette demande exposera de manière circonstanciée les éléments factuels, techniques, juridiques et financiers motivant la demande. La Partie ayant reçu la demande adressera une réponse écrite dans un délai de deux

(2) mois à compter de la réception de celle-ci. Le défaut de réponse dans le délai vaut rejet de la tentative de résolution amiable.

Article 18 – Annexes

Le présent contrat comporte les annexes suivantes qui sont revêtues d'une pleine valeur contractuelle :

Annexe n°1 : Périmètre du tènement immobilier mis à disposition du Preneur

Annexe n°2 : Projet de construction à mettre en œuvre par le Preneur