105879301

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,
LE ;
A LE BOUSCAT, place Gambetta, à l'Hôtel de Ville, dans les locaux de la Mairie,
Maître Olivier LASSERRE, Notaire de la SOCIÉTÉ TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL à BORDEAUX (Gironde), 23 Avenue du Jeu de Paume,

A REÇU le présent acte contenant BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF à la requête des personnes ci-après identifiées.

ONT COMPARU

La **COMMUNE DU BOUSCAT**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la GIRONDE, dont l'adresse est à LE BOUSCAT (33110), place Gambetta Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 213300692.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**.

D'UNE PART

L'Association dénommée **UNION SPORTIVE BOUSCATAISE TENNIS**, Association déclarée identifiée au SIREN sous le numéro 753238484, dont le sigle est USB TENNIS et dont le siège est à LE BOUSCAT (33110), 51 rue Raymond Lavigne.
Cette association a été déclarée à la Préfecture de , le , et rendue publique par une insertion au Journal Officiel daté du

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**.

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DU BOUSCAT est représentée à l'acte par Patrick BOBET, Maire

- L'Association dénommée UNION SPORTIVE BOUSCATAISE TENNIS est représentée à l'acte par son Président, M. Panayotis GRIGORIOU

Précision étant ici faite que la signature des présentes est visée dans l'objet de l'association dont un exemplaire certifié conforme des statuts modifiés sont demeurés ci-annexés, le tout conformément à l'article 1145 du Code Civil.

Préalablement à l'acte objet des présentes, les parties ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier ADENIS-LAMARRE, notaire à BORDEAUX en date du 25 mai 1988, la Commune du BOUSCAT, **BAILLEUR** aux présentes, a donné à bail emphytéotique à :

L'Association dénommée « UNION SPORTIVE BOUSCATAISE », issue de la fusion de l'UNION ATHLETIQUE BOUSCATAISE » avec le « SPORTING-CLUB BOUSCATAIS », Société Municipale d'Education Physique et de Sports, dont le siège est à l'Athénée Municipal du Bouscat, salle n°2 de l'Ermitage,

Dont les statuts déclarés le 26 mai 1950 à la Préfecture de la Gironde, enregistrés sous le n°3966 insérés au Journal Officiel du 9 juin 1950, agréés par le Service de la Jeunesse et des Sports sous le n° 10608 ont été modifiés en exécution des dispositions de l'Arrêté Ministériel du 19 juin 1967,

Une parcelle de terrain située commune du BOUSCAT (Gironde) rue Raymond Lavigne sans numéro d'une superficie de mille quatre cent vingt trois mètres carrés.

A laquelle on accède par une allée aboutissant au numéro 51 de la Rue Raymond Lavigne.

Figurant au cadastre rénové de ladite commune :

Section AT numéro 313 pour une contenance de QUATORZE ares VINGT TROIS centiares.

Moyennant une redevance annuelle d'UN FRANC (1,00 FRS) symbolique,

Pour une durée de TRENTE (30) ans expirant le 31 mars 2018.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1ER en date du 8 juillet 1988 volume 10691 n°9.

Aux termes dudit acte il a été prévu ce qui suit littéralement rapporté :

« Obligation de construire

Le preneur ainsi que ses représentants l'y oblige devra construire sur le terrain loué, deux courts de tennis couverts

Il conservera la propriété de ces constructions pendant la durée du présent bail, et les fera assurer contre l'incendie et les risques de toutes natures par une compagnie notoirement solvable dès qu'elles seront couvertes, et remettra au bailleur, sur sa demande, un duplicata des polices et avenants d'assurance contractés.

Cette assurance devra être faite pour un capital au moins égal au prix de revient des constructions ; elle devra être contractée pour toute la durée du bail.

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

Les parties déclarent que les constructions visées audit bail sont aujourd'hui réalisées et que les prêts permettant leur financement et pour lesquels la commune s'était portée caution sont intégralement remboursés à ce jour.

Aux termes d'une convention pluriannuelle de partenariat en date du 23 mars 2016, les parties ont convenues notamment de la mise à disposition de locaux à titre gratuit, portant sur partie des biens objets des présentes.
Une copie de cette convention est demeurée ci-annexée.

Ceci exposé il est passé à l'acte objet des présentes.

OBJET DU CONTRAT

Les parties se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales qu'ils viennent de conclure entre eux.

La COMMUNE DU BOUSCAT, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, ci-après rappelées, à : UNION SPORTIVE BOUSCATAISE TENNIS, **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

Article L1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales

Modifié par Ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 - art. 57

« Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ou en vue de l'affectation à une association cultuelle d'un édifice du culte ouvert au public. Ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif.

Un tel bail peut être conclu même si le bien sur lequel il porte, en raison notamment de l'affectation du bien résultant soit du bail ou d'une convention non détachable de ce bail, soit des conditions de la gestion du bien ou du contrôle par la personne publique de cette gestion, constitue une dépendance du domaine public, sous réserve que cette dépendance demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie.

Un tel bail ne peut avoir pour objet l'exécution de travaux, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation, pour le compte ou pour les besoins d'un acheteur soumis à l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ou d'une autorité concédante soumise à l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession.

Dans le cas où un tel bail serait nécessaire à l'exécution d'un contrat de la commande publique, ce contrat prévoit, dans le respect des dispositions du présent code, les conditions de l'occupation du domaine. »

Les parties déclarent que le présent bail emphytéotique administratif ne porte pas sur l'exécution de travaux, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation, pour le compte ou pour les besoins d'un acheteur soumis à l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ou d'une autorité concédante soumise à l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession.

DESIGNATION

A LE BOUSCAT (GIRONDE) 33110 Rue Raymond Lavigne,
Un ensemble sportif comprenant :
Courts de tennis couverts, courts de tennis extérieurs, club house et vestiaires.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	262	75 RUE PRESIDENT KENNEDY	03 ha 35 a 12 ca
AT	313	RUE RAYMOND LAVIGNE	00 ha 14 a 23 ca
AT	314	31 RUE RAYMOND LAVIGNE	01 ha 21 a 58 ca

Total surface : 04 ha 70 a 93 ca

Tel que ledit bien immobilier existe, se poursuit et comporte avec :

- toutes ses aisances et dépendances, tous aménagements, installations, infrastructures secondaires et équipements quelconques sans aucune exception ni réserve et sans garantie de la contenance ci-dessus indiquée dont la différence en plus ou en moins, s'il en existe et même si elle excède un vingtième, fera le profit ou la perte de l'emphytéote ;
- tous immeubles par destination, toutes servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans aucune exception ni réserve, même si ceux-ci ne sont pas spécialement indiqués dans la désignation ci-dessus ;
- tous droits de construire et autres droits immobiliers pouvant être attachés audit bien immobilier ; tous ouvrages, constructions et améliorations qui pourront être réalisés à compter des présentes.

Sont demeurés ci-annexés :
-une vue aérienne de l'ensemble sportif
-un extrait de plan cadastral avant division

Division cadastrale

Le **BIEN** est désigné sous le terme lot , teinte au plan annexé.
Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section numéro lieudit pour une contenance de , dont le surplus restant la propriété du **BAILLEUR** est désormais cadastré :

- section numéro lieudit pour une contenance de , désigné sous le terme lot teinte .

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par géomètre expert à , le sous le numéro .

Une copie de ce document est annexée.

Ce document d'arpentage est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître DANSETTE notaire à BORDEAUX le 26 avril 1963, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 15 mai 1963, volume 2837, numéro 16.

DIVISION D'IMMEUBLE – DISPENSE DE DECLARATION PREALABLE OU DE PERMIS D'AMENAGER

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.

b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.

c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.

d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 dudit Code.

e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.

f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.

g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.

h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 dudit Code.

i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3 du même Code.

Le cas en l'espèce étant celui prévu au a) de l'article R442-1 du Code de l'Urbanisme.

En effet les parties déclarent que l'association USB TENNIS, EMPHYTEOTE aux présentes, a obtenu un permis de construire sous le numéro PC 033 069 17 V 0026 en date du 4 juillet 2017, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé.

Ledit permis de construire porte sur l'opération suivante, savoir :

« *Démolition des sanitaires existant et reconstruction de sanitaires hommes et femmes avec salle de musculation* ».

Le tout ainsi qu'il résulte de la copie de la demande de permis reçue en Mairie le 20 février 2017 et demeurée ci-annexée.

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager en mairie.

SITUATION LOCATIVE

Le **BAILLEUR** déclare que l'immeuble est libre de toutes locations, occupations ou réquisitions de quelque nature que ce soit, à l'exception de ce qui a pu être stipulé aux présentes.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun panneau d'affichage, ou publicitaire sur le bien et aucun contrat d'antenne radiotéléphonique.

SERVITUDES

L'EMPHYTEOTE souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever les Biens.

L'EMPHYTEOTE peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives, et le grever de servitudes passives ; lesdites servitudes ne devront pas excéder la durée du bail et le Bailleur doit en avoir été averti préalablement.

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour, à l'exception des servitudes qui ont pu ou pourront être passées avec l'ELECTRICITE DE FRANCE, devenue depuis ENEDIS, pour l'utilité et l'aménagement des lignes électriques nécessaires à l'exploitation de la distribution d'électricité de France.

DELIBERATION ET AVIS DES DOMAINES

Le représentant du **BAILLEUR** est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée en date du 12 décembre 2017 visée par la Préfecture de la Gironde le 18 décembre 2017, dont une copie est demeurée annexée.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus visé s'est écoulé sans que le **BAILLEUR** ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif, ainsi que son représentant sus-nommé le déclare:

Il est en outre précisé que les conditions financières de l'opération ont fait l'objet d'une estimation par le service départemental des domaines en date du 24 novembre 2017 et que celles-ci ne sont pas inférieures à cette estimation.

CONSISTANCE – REGLEMENTATION - OBJET

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de **l'EMPHYTEOTE**. **L'EMPHYTEOTE** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

2°) Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1

et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

3°) Objet

Conformément à la loi, la conclusion du présent bail répond à une mission d'intérêt général conférée par la collectivité **BAILLEUR** aux présentes, mission non conférée à un organisme à ce jour. Cette mission est la suivante la pratique des activités sportives, d'éducation et de loisirs.

Conformément à la délibération de la collectivité susvisée, l'objet des présentes est de faciliter la gestion au quotidien par l'Association, des équipements sportifs du stade Jean Deycard.

Etant précisé que ce bail n'est pas conclu avec une délégation de service

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus désigné est détaché d'un immeuble plus important appartenant à la VILLE DU BOUSCAT, par suite de l'acquisition effectuée aux termes d'un acte reçu par Maître DANSETTE, Notaire à BORDEAUX le 26 avril 1963, de

Mademoiselle Germaine Marie Simonne BAQUE, Employée de commerce, demeurant à BIARRITZ (Basses-Pyrénées) Rue Gambetta numéro 2.

Célibataire née à Bayonne le 21 mai 1901.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1er le 15 mai 1963 volume 2837 numéro 16.

ETAT DES LIEUX

L'EMPHYTEOTE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de TRENTE (30) années entières et consécutives prenant effet le 1er avril 2018 pour finir le 31 mars 2048.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, l'EMPHYTEOTE, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

L'EMPHYTEOTE jouira des immeubles loués sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2°) Empiétement - Usurpations

L'EMPHYTEOTE s'opposera à tous empiétements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

3°) Destination des lieux

L'EMPHYTEOTE devra consacrer les lieux loués à la mission d'intérêt générale relatée au "**3°) Objet**" qui précéde.

Il est tenu :

- de respecter la vocation sportive de l'ensemble sportif Jean Deycard
- d'assurer le fonctionnement régulier des services nécessaires à la pratique tennistique et à son enseignement,
- de maintenir le fonctionnement de l'école de tennis,
- de recevoir – les lundis, mardis, jeudis et vendredis- les enfants des collèges et écoles du Bouscat, hors cours en terre battue et salle, d'accueillir les enfants des accueils de loisirs municipaux, durant les vacances scolaires, en fonction des disponibilités des installations,
- d'accepter par priorité l'inscription de tout Bouscatais qui en fera la demande, dans la mesure des possibilités,
- d'organiser un tournoi annuel intégrant pleinement la politique d'animation développée par le tissu associatif Bouscatais et contribuant à la promotion du sport sur la commune,
- d'assurer la surveillance des utilisateurs et des installations,
-

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est réservé à l'**EMPHYTEOTE** dans le strict cadre de la mission qui lui est confiée aux présentes.

5°) Réparations locatives ou de menu entretien

L'EMPHYTEOTE devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer.

6°) Grosses réparations - Reconstruction.

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'**EMPHYTEOTE**, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

7°) Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative eu égard à la mission d'intérêt général dont il s'agit.

Toutefois, le **BAILLEUR** autorise, d'ores et déjà, l'**EMPHYTEOTE** à effectuer ces travaux. L'**EMPHYTEOTE** informera alors le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

8°) Assurances.

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante ;

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;

- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

L'EMPHYTEOTE répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

Il devra en outre souscrite dès le premier jour de prise d'effet du présent bail une assurance spécifique liée à la mission d'intérêt général qui lui est confiée et en justifier le même jour au **BAILLEUR**.

Le tout à défaut de résiliation des présentes.

9°) Ramonage

L'EMPHYTEOTE fera ramoner les cheminées s'il en existe lorsque ce sera nécessaire et au moins une fois l'an, et il devra en justifier au **BAILLEUR**.

10°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation

Il est convenu que **l'EMPHYTEOTE** ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

11°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

L'EMPHYTEOTE ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, sous réserve de l'autorisation préalable et écrite du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations en rapport direct avec la mission d'intérêt général.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au **BAILLEUR** en fin de bail.

12°) Droit d'accession

L'EMPHYTEOTE profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

13°) Servitudes

L'EMPHYTEOTE peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail, à charge d'avertir le **BAILLEUR**.

14°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE - Sort des constructions

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, **l'EMPHYTEOTE** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail.

Dans le cas où **l'EMPHYTEOTE** n'aurait pas respecté son obligation de restitution des Biens en bon état d'entretien et de réparations de toute nature, cet état des lieux comportera, s'il y a lieu, le relevé et l'estimation des travaux restant à effectuer et les frais et honoraires d'experts et d'architecte.

À défaut d'accord entre les Parties sur le relevé et l'estimation de ces travaux, il y sera procédé avec le concours d'un expert désigné d'un commun accord ou à défaut judiciairement. Les frais de cet expert incomberont à **l'EMPHYTEOTE**.

L'EMPHYTEOTE sera alors redevable envers le **BAILLEUR** d'une indemnité compensatrice du coût de ces travaux, dont le montant sera déterminé conjointement ou avec le concours d'un expert, dans les conditions ci-dessus.

A la fin du bail, la collectivité **BAILLEUR** devient de plein droit propriétaire des constructions édifiées par **l'EMPHYTEOTE**, et ce sans aucune indemnité.

CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE

1°) Cession du bail - Hypothèque.

Le bail confère à l'**EMPHYTEOTE** un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

Toutefois, ce droit réel :

. n'est pas librement cessible, la cession devant être soumise, à peine de nullité, à l'agrément préalable de la collectivité **BAILLEUR** et le cessionnaire doit être substitué dans les droits et obligations de l'**EMPHYTEOTE** mais également dans les conventions conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général ;

. ne peut faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre s'y oppose, titre permettant à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique ;

. n'est pas librement hypothécable, l'hypothèque ne pouvant être constitué que pour financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages destinés à la réalisation de la mission d'intérêt général et situés sur le bien loué, et avec l'approbation préalable de la collectivité **BAILLEUR**, à peine de nullité.

2°) Apport à une société.

L'apport à une société est interdit.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à un euro (1,00 eur).

L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à la payer au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir le **31 décembre** de chaque année, le premier paiement devant être effectué le 31 décembre 2018.

Le paiement des redevances s'effectuera au domicile du **BAILLEUR** par chèque ou virement bancaire.

REVISION DE LA REDEVANCE

La redevance ci-dessus fixée sera susceptible d'être révisée à l'expiration de chaque année dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

L'indice de révision pris pour base est celui du coût de la construction publiée par l'INSEE, pour le trimestre de l'année soit points.

Si pour un motif quelconque, la redevance en question n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, l'**EMPHYTEOTE** ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

IMPOTS ET TAXES

L'**EMPHYTEOTE** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

PRIVILEGE

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le **BAILLEUR** déclare vouloir soumettre le présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 260 6° du Code général des impôts, en conséquence la redevance s'entend hors taxe. A ce sujet, il précise que l'**EMPHYTEOTE** est redevable de ladite taxe, ce que celui-ci justifie. En conséquence, le **BAILLEUR** s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais à la Recette de

Il est ici précisé que cette option prend effet le premier jour du mois suivant sa déclaration au service des impôts. Cette option pourra être dénoncée à tout moment après une durée initiale de cinq années civiles à partir de celle de l'option. La dénonciation de l'option a pour conséquence l'obligation pour l'assujetti de procéder à la régularisation de la taxe sur la valeur ajoutée

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 11.01.2018, sous le numéro 03306918V0006.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**EMPHYTEOTE** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

L'EMPHYTEOTE :

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;
- reconnait que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Arrêté d'alignement

Un arrêté d'alignement annexé a été délivré par l'autorité compétente à la date du ++++++++++.

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité opriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il termine.

Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est tribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, ée et payée comme en matière d'expropriation. "

L'article L 112-6 dudit Code vient préciser :

"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé ılignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques. "

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et 1334-6 du Code de la santé publique

Le Bien objet des présentes ayant été construit depuis le 1er Janvier 1949 ainsi claré par le **BAILLEUR**, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de rticle L. 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

Amiante

État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique

L'article L. 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au **ıILLEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état :

- s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 ;
- doit être établi par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés ;
- doit indiquer la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits.

Par suite, les dispositions susvisées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le Bailleur a fait établir par la société ... dont le siège est à ..., le ..., sur le en, et avec laquelle il déclare n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son partialité et à son indépendance, un diagnostic.

Ledit état demeurera ci-annexé, **l'EMPHYTEOTE** déclarant avoir parfaite nnaissance de ce document ainsi que des obligations en découlant et vouloir en faire ı affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur se réservant la possibilité de herche directement la responsabilité des diagnostiqueurs concernés.

Étant ici précisé que la seule production d'un constat précisant la présence ou, cas échéant, l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante permet au **ıILLEUR** de s'exonérer de la garantie des vices cachés liés à cette défectuosité, and bien même le contenu dudit document se révélerait en tout ou partie erroné.

Gaz

État de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation

Le Bail ne portant pas sur un bien affecté en tout ou partie à l'habitation, il n'y a pas lieu à produire le diagnostic de l'installation de gaz.

Installation électrique

État de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation

Le Bail ne portant pas sur un bien affecté en tout ou partie à l'habitation, il n'y a pas lieu à produire le diagnostic de l'installation d'électricité.

Diagnostic de performance énergétique

Diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation

Un diagnostic de performance énergétique (DPE) a été établi, conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le cabinet ..... le ..... Il est demeuré annexé aux présentes

L'EMPHYTEOTE déclare :

- avoir pris connaissance du DPE ci-dessus visé ;
- être informé de la réglementation en vigueur ;
- et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur, qui ne saurait être recherché, ni inquiété à ce sujet.

Il est précisé que **l'EMPHYTEOTE** ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic qui n'a qu'une valeur informative, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

Assainissement

Information concernant l'assainissement

Le Bailleur déclare que l'immeuble est raccordé dans sa totalité à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur, aucune attestation n'étant délivrée à **l'EMPHYTEOTE** ce jour.

L'EMPHYTEOTE, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la mairie peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la mairie peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Mérules

Information relative à la présence de mérules dans le bâtiment prévu à l'article L. 33-9 du Code de la construction et de l'habitation

Le **BAILLEUR** déclare que l'immeuble n'est pas situé dans une zone à risque de mérules, aucun arrêté préfectoral n'ayant été pris en ce sens, ainsi qu'il résulte d'un courrier établi par la Direction Régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement, en date du ... dont une copie est demeurée ci-annexée.

Il est rappelé à l'**EMPHYTEOTE** les dispositions de l'article L. 133-7 du Code de la construction et de l'habitation : « Dès qu'il a connaissance de la présence de mérules dans un immeuble bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. À défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. »

Le **BAILLEUR** déclare ne pas avoir constaté la présence de mérules dans l'immeuble.

L'**EMPHYTEOTE** se reconnaît parfaitement informé de ces dispositions et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

Termites

État relatif à la présence de termites dans le bâtiment, prévu à l'article L. 133-6 du CCH.

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance et à ce jour le bien objet des présentes est inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 et conformément à un arrêté préfectoral.

Le **BAILLEUR** a fait procéder à un contrôle de recherche de la présence de termites, lequel a été effectué par ..... le .....

L'**EMPHYTEOTE** reconnaît avoir été parfaitement informé et déclare prendre le Bien en l'état ; Le compte-rendu dudit état est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Plan de prévention des risques

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

L'état des risques en date du ++++++++ et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé

A cet état annexé sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

ENVIRONNEMENT ET ÉTAT SANITAIRE

Pour l'exécution des travaux qu'il serait susceptible de réaliser en cours de bail, l'**EMPHYTEOTE** s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants du bien.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il fait son affaire personnelle, et ce pendant la durée du présent Bail, de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostics, suppression ou autres.

Secteurs d'information sur les sols

Le notaire informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionnés à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de 2 ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article ».

Dans l'attente de l'élaboration par l'État des secteurs d'informations sur les sols mentionnés à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement, le Bailleur déclare que les informations environnementales dont il dispose sont exposées aux paragraphes suivants relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement et aux déchets.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Le notaire informe les Parties des dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. À défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de 2 ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Le Bailleur reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement, ou qui auraient dû l'être.

Par suite il déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement, ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une telle installation classée.

La consultation de la base de données GEORISQUES est demeurée ci-annexée.

RESILIATION DU BAIL

a) A la demande de l'EMPHYTEOTE.

L'**EMPHYTEOTE** pourra demander la résiliation du bail en cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant la réalisation de la mission confiée à l'**EMPHYTEOTE**.

Il est précisé que l'**EMPHYTEOTE** ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

*b) A la demande du **BAILLEUR***

Le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural et de la pêche maritime,
- en cas d'agissements de l'**EMPHYTEOTE** de nature à compromettre l'accomplissement de la mission qui lui a été confiée,
- en cas d'inexécution d'une des autres conditions du présent bail.

c) A la demande de l'une ou l'autre des parties.

Le **BAILLEUR** ou l'**EMPHYTEOTE** pourra demander la résiliation du présent bail en cas de disparition justifiée de l'intérêt général ayant préludé à sa conclusion.

INDEMNITE - DISPARITION DE L'INTERET GENERAL

En cas de disparition de l'intérêt général ayant préludé à la conclusion des présentes, sauf si elle est de son fait, l'**EMPHYTEOTE**, ainsi qu'il résulte de la délibération susvisée, aura droit à une indemnité compensatrice déterminable de la manière suivante :

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1ER.

La taxe de publicité foncière sera perçue au droit fixe de 125 euros de l'article 680 du Code général des impôts.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges, en ce compris le montant des constructions qui seront abandonnées au BAILLEUR par l'EMPHYTEOTE est évalué pour la durée du bail à DEUX CENT MILLE TRENTE EUROS (200 030,00 EUR), le tout ainsi qu'il résulte de l'avis des domaines susvisé.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail sont à la charge de l'**EMPHYTEOTE**, qui s'oblige à leur paiement.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.