

101498901

FB/RQ/

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,

LE

A NERAC (47600), 54 Avenue du Maréchal FOCH, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Frédéric BLAJAN, notaire associé de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée « Frédéric BLAJAN, Brice LAGIER et Lucie LANTAUME- BAUDET, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à NERAC (Lot et Garonne) 54 Avenue du Maréchal FOCH, identifié sous le numéro CRPCEN 47034 ,

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

ONT COMPARU

La **COMMUNE DE BON ENCONTRE**, personne morale de droit public située dans le département du Lot-et-Garonne, dont l'adresse est à BON-ENCONTRE (47240), 43 rue de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 214 700 320.

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

D'UNE PART

La Société dénommée **FRANSUN**, Société par actions simplifiée au capital de 100 000,00 € €, dont le siège est à BOE (47550), 1 rue François Neveux Atrium, identifiée au SIREN sous le numéro 929 096 030 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AGEN.

Figurant ci-après sous la dénomination "**LE PRENEUR**".

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La **COMMUNE DE BON ENCONTRE** est représentée à l'acte par

- La Société dénommée FRANSUN est représentée à l'acte par

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de BAIL EMPHYTEOTIQUE conformément aux articles L451-1 à L451-13 du Code rural et de la pêche maritime qu'ils souhaitent conclure entre eux.

TERMINOLOGIE

- Les mots « ANNEXE » ou « ANNEXES » désigneront indifféremment tous documents annexés au présent acte. Toutes les Annexes ont été portées à la connaissance des PARTIES.

- Les mots « BAIL » ou « BAIL EMPHYTEOTIQUE » : désignent le présent acte authentique de BAIL EMPHYTEOTIQUE qui constate notamment la prise d'effet du bail et son caractère définitif.

- Le mot « BAILLEUR » : désigne la Commune de BON-ENCONTRE.

- Les mots « BIEN LOUE » désignent les biens et droits immobiliers sur lesquels porte le présent BAIL EMPHYTEOTIQUE (**c'est-à-dire la toiture des deux bâtiments existants ainsi que les ossatures métalliques qui seront rajoutées**).

Etant ici précisé que la société FRANSUN sera propriétaire des toitures des bâtiments existants que ceux créés.

Tout ceci suite à la division en volume du géomètre-expert.

- Les mots « L'EQUIPEMENT » désignent l'ensemble des composants constituant la centrale de production photovoltaïque notamment : le ou les onduleurs, les modules photovoltaïques, le local technique, le poste de livraison, les armoires électriques, le poste de livraison, et les travaux et aménagements de raccordement (câbles de connexion) dont l'implantation est envisagée par le PRENEUR sur la toiture du HANGAR.

- Le mot « HANGAR PHOTOVOLTAÏQUE » (ossatures métalliques) désigne le bâtiment dont la construction est autorisée en vertu du permis de construire relaté aux présentes et sur la toiture duquel le PRENEUR envisage d'implanter l'EQUIPEMENT.

- Le mot « PARTIES » : désigne ensemble le BAILLEUR et le PRENEUR.

- Le mot « PRENEUR » : désigne la Société « FRANSUN ».

- Les mots « SURFACE DE PLANCHER » ou « SDP » : désignent la surface définie par l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme actuellement en vigueur pour se substituer à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON), s'entendant de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

CAPACITE DES PARTIES

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et le PRENEUR déclare et garantit ce qui suit :

- Le PRENEUR est une société de droit français valablement constituée ;

- Le PRENEUR n'est pas en état de cessation des paiements ;

- Le PRENEUR n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des lois portant sur les difficultés des entreprises et portant notamment sur la sauvegarde, le redressement ou la liquidation judiciaire et aucune procédure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur judiciaire n'est susceptible d'être introduite par un tiers ;

- Le PRENEUR n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution ;

- Le PRENEUR et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes sociaux et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de les autoriser à conclure et exécuter leurs obligations nées du présent acte ;

- La signature et l'exécution du BAIL EMPHYTEOTIQUE par le PRENEUR ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel le PRENEUR est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés du présent acte.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les PARTIES déclarent que les dispositions du présent BAIL EMPHYTEOTIQUE ont été, en respect des dispositions impératives des articles 1104 et 1112 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, chacune des PARTIES déclare, sous sa seule responsabilité, avoir révélé toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de son cocontractant, et déclare avoir été informée par le notaire soussigné que :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants »

En outre, les PARTIES renoncent expressément et sans équivoque, chacune en ce qui la concerne, à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui permettent, si un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat venait à rendre son exécution excessivement onéreuse, d'en demander la renégociation, et en cas de refus ou d'échec de la renégociation, de convenir de la résolution du contrat à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou de demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. Ce texte prévoit également qu'à défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une des parties, réviser le contrat ou y mettre fin à la date et aux conditions qu'il fixe. Elles sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil qui disposent que :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun ».

EXPOSE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

En vue de la désignation du BIEN LOUE, de la régularisation du BAIL EMPHYTEOTIQUE et de permettre sa publication au service de la publicité foncière compétente, il est établi à la requête du BAILLEUR, l'état descriptif de division volumétrique concernant l'ensemble immobilier ci-après désigné :

Précision étant ici faite que ledit état descriptif de division volumétrique a été établi par XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX géomètre-expert à XXXXXXXXXXXX dont les frais sont à la charge du PRENEUR.

Une copie du document et des plans correspondants demeurera ci-annexée.
En outre, les frais résultant du présent EDDV sont à la charge du PRENEUR.

Propriété du BAILLEUR

Le BAILLEUR est propriétaire de XXXXX à usage de tennis sis sur la commune de BON ENCONTRE (47240), plus amplement désigné ci-après.

Proposition du PRENEUR

Le PRENEUR est une Société par Actions Simplifiée ayant pour objet :

« La production et la commercialisation de tous types d'énergie, notamment électrique, par tous moyens ;

L'étude, l'implantation, la construction, la réparation, la maintenance et l'exploitation de centrales photovoltaïques ou de tous autres moyens de production d'énergies renouvelables ;

L'installation, la réparation et la maintenance de systèmes solaires photovoltaïques, par intégration ou surimposition de panneaux, à usage d'habitation et/ou professionnel.

La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de conclusion de contrat d'agence commerciale, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;

Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe. »

Le PRENEUR a donc demandé au BAILLEUR de lui consentir un bail de longue durée sur le BIEN LOUE.

En raison des améliorations susceptibles de découler du projet du PRENEUR pour le BIEN LOUE, le BAILLEUR a accepté de lui consentir le présent BAIL EMPHYTEOTIQUE.

Permis de construire

Il a été sollicité et obtenu de la Mairie de BON ENCONTRE (47240), un arrêté de permis de construire numéro PC XXX en date du XXX autorisant la « construction de hangars métalliques (le HANGAR), délivré au nom de la Société dénommée

« FRANSUN » susnommée, autorisant, la « construction de XXX » (le HANGAR), avec une couverture photovoltaïque, situé à BON-ENCOTRE (47240), Zone Industrielle Jean Malèze.

Une copie dudit permis est demeurée ci-jointe et annexée, ainsi que l'imprimé de demande, la notice descriptive et les plans qui ont été annexés à la demande correspondante.

Le BAILLEUR déclare que ledit arrêté de permis de construire est à ce jour entièrement définitif, comme n'ayant fait l'objet d'aucun recours ni retrait.

En ce qui concerne ledit arrêté de permis de construire, les PARTIES déclarent avoir connaissance du fait qu'il a été délivré au BAILLEUR.

D'un commun accord entre les PARTIES, le BAILLEUR :

- déclare expressément et irrévocablement s'obliger à mettre à disposition du PRENEUR l'ensemble des droits et obligations résultant dudit arrêté de permis de construire dont il est le pétitionnaire et le bénéficiaire,

- autorise en conséquence le PRENEUR à agir en son nom et pour son compte concernant toutes les éventuelles demandes futures portant sur ledit arrêté de permis de construire (prorogations, dépôt en mairie de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux, obtention de l'attestation de non contestation de la conformité, dépôt de permis de construire modificatif, etc...), et s'engage à ne pas s'y opposer dès lors qu'elles seront nécessaires à l'édification de l'EQUIPEMENT, sauf à y procéder lui-même à la première demande du PRENEUR,

- s'engage expressément et irrévocablement à faire le nécessaire à première demande du PRENEUR pour procéder au transfert dudit arrêté de permis de construire et de ses éventuels modificatifs, au nom du PRENEUR.

- s'engage à transmettre au PRENEUR, dès lors que celui-ci en fait la demande, toutes les pièces, documents, et/ou toutes les informations relatives au dossier de demande de permis de construire ou de permis de construire modificatif, déposé en mairie en vue de l'obtention des arrêtés correspondant.

Enfin, il est expressément convenu entre les PARTIES que le BAILLEUR, bien que bénéficiaire dudit permis, ne s'immiscera pas dans les relations entre le PRENEUR et les diverses entreprises qui seront chargées d'effectuer les travaux de pose de l'EQUIPEMENT, et les compagnies d'assurance. Le PRENEUR aura toutes libertés à ce sujet, sans devoir en rendre compte au BAILLEUR.

Autorisations administratives au titre de l'EQUIPEMENT

En application des articles L 311-6 et R 311-2 du code de l'énergie, les installations utilisant l'énergie radiative du soleil dont la puissance installée est inférieure ou égale à 50 mégawatts sont réputées autorisées.

A ce titre, l'EQUIPEMENT envisagé par le PRENEUR est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Le PRENEUR informe le BAILLEUR que la demande de raccordement au réseau public d'électricité a été acceptée par ENEDIS en date du XXX, un acompte d'un montant de XXX € TTC sur les travaux de raccordement a été réglé et la convention de raccordement a été signée en date du XXXX.

Demeurera ci-annexée après mention la copie des conditions particulières de la convention de raccordement en date du XXX

Le PRENEUR déclare qu'il n'a pas encore signé le contrat avec EDF mais déclare en faire son affaire personnelle.

D'une manière générale le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle, de la réalisation de toutes les procédures, toutes les formalités, de l'obtention de toutes les autorisations de quelque nature que ce soit, de la conclusion de tous contrats de quelque nature que ce soit nécessaires à la production et la vente de l'électricité.

Le PRENEUR pourra procéder le cas échéant à toute nouvelle demande de raccordement, ainsi qu'à la régularisation de tout nouveau contrat d'achat, sans avoir à en référer au BAILLEUR.

Engagement du BAILLEUR

D'une façon générale, le BAILLEUR s'engage expressément et irrévocablement à faire le nécessaire à première demande du PRENEUR pour procéder au transfert, le cas échéant de toutes les autorisations de quelque nature que ce soit qui seraient délivrées à son nom et qui seraient nécessaires à la production et à la vente de l'électricité.

PREMIERE PARTIE : CONDITIONS GENERALES

Le présent BAIL EMPHYTEOTIQUE est consenti par le BAILLEUR sous les charges et conditions générales stipulées ci-dessous sous le titre PREMIERE PARTIE et particulières stipulées sous le titre SECONDE PARTIE, que le représentant du PRENEUR oblige celui-ci à exécuter et accomplir, savoir :

Le BAILLEUR donne, par l'effet des présentes, à bail emphytéotique, conformément aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, au PRENEUR, ce qui est accepté par son représentant, ès-qualités, le BIEN LOUE (toiture uniquement d'un bâtiment existant à usage de XXX d'une superficie de 2 500 m²) dont la désignation est ci-après indiquée.

Il est ici précisé que le présent BAIL constitue un bail emphytéotique qui, conformément aux dispositions des articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, confère au PRENEUR, un droit réel susceptible d'hypothèque, cessible et saisissable, le PRENEUR ayant la faculté, si bon lui semble, d'y installer tous équipements et installations compatibles avec la nature et les caractéristiques du BIEN LOUE.

1 - DUREE DU BAIL

Le présent BAIL est consenti et accepté pour une durée supérieure à trente (30) ans révolus qui est précisée ci-après dans les conditions particulières des présentes sous le titre SECONDE PARTIE-CONDITIONS PARTICULIERES, sans pouvoir dépasser quatre-vingt-dix-neuf (99) ans.

En aucun cas la durée du présent BAIL ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

Les parties conviennent d'ores et déjà que le BAIL ne sera pas prolongé ni renouvelé et que par conséquent, le BAILLEUR sera propriétaire de l'installation photovoltaïque à l'expiration du bail.

Dans le cas où, par suite de la survenance d'un cas de force majeure ou pour raison d'entretien ou de mise en conformité, le PRENEUR serait contraint de procéder à des travaux qui l'obligeraient à faire déposer temporairement tout ou partie de ses équipements et que l'interruption de fonctionnement de ses équipements dure plus de six (6) mois, le PRENEUR pourra demander au BAILLEUR une prorogation du BAIL d'une durée égale à l'interruption.

2 - ETAT DES BIENS DONNES A BAIL

Le BAILLEUR déclare que le bien présentement donné à BAIL EMPHYTEOTIQUE est libre de toutes locations, occupation ou réquisitions de quelque nature que ce soit, en ce comprises les locations d'emplacements de panneaux publicitaires.

Le notaire soussigné constate et le PRENEUR déclare que le BIEN LOUE est remis au PRENEUR libre de tous privilèges et hypothèques, sauf le cas échéant ceux qui sont précisés dans les conditions particulières du présent BAIL.

Le PRENEUR prendra le BIEN LOUE dans l'état où il se trouvera au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, aucun autre aménagement que ceux éventuellement précisés ci-après, aucune réparation de quelque nature que ce soit, et sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol ou pollution, vices même cachés (à condition qu'ils soient ignorés du BAILLEUR), comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

La date d'entrée en jouissance du PRENEUR est précisée dans les conditions particulières prévues sous le titre « SECONDE PARTIE – CONDITIONS PARTICULIERES ».

Le BAILLEUR déclare que le BIEN LOUE (toiture) est livré au PRENEUR de telle sorte à permettre au PRENEUR d'édifier l'EQUIPEMENT projeté, sans avoir recours à une entreprise de travaux publics.

3 - INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS DU PRENEUR

Le PRENEUR est libre de réaliser dans le BIEN LOUE toutes installations, constructions et aménagements de son choix qui sont compatibles avec la configuration des lieux, des droits préexistants et des servitudes grevant éventuellement le BIEN LOUE, notamment celles le cas échéant relatées ci-après dans la SECONDE PARTIE- CONDITIONS PARTICULIERES.

Le PRENEUR demeurera propriétaire des améliorations, installations et constructions qu'il aura réalisées dans le BIEN LOUE pendant toute la durée du BAIL EMPHYTEOTIQUE.

Pour le cas où les travaux de construction auraient commencé avant la conclusion du présent BAIL, le BAILLEUR renonce expressément et de manière non équivoque à l'accession des constructions réalisées par le PRENEUR au profit du BIEN LOUE avant la conclusion du présent BAIL. Il reconnaît ainsi la propriété du PRENEUR sur les constructions déjà intégrées dans le BIEN LOUE

Conformément à l'article L. 451-7 du Code rural et de la pêche maritime, le PRENEUR ne peut opérer dans le BIEN LOUE aucun changement qui en diminue la valeur. Il ne peut non plus détruire les améliorations et constructions réalisées par lui et qui en augmentent la valeur, ni réclamer aucune indemnité à cet égard.

Le BAILLEUR s'interdit de prétendre à une quelconque indemnité en cas d'installations, constructions et aménagements par le PRENEUR qui auraient un impact notamment visuel sur le BIEN LOUE.

3.1. Autorisations administratives ou autres

Le PRENEUR devra, préalablement à la réalisation de tous aménagements, constructions ou installations, obtenir toutes les autorisations administratives le cas échéant nécessaires à ses installations, à ses risques et périls et sans recours contre le BAILLEUR. Le BAILLEUR lui consent, en tant que de besoin, tout mandat à cet effet.

Le PRENEUR devra, en outre, réaliser ses aménagements, constructions ou installations en conformité avec les règles d'urbanisme et toutes les autorisations administratives ou autre le cas échéant obtenues, ainsi qu'aux règles de l'art applicables.

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le permis de construire autorisant la construction du HANGAR PHOTOVOLTAÏQUE est à ce jour entièrement définitif, purgé de tous retrait et recours.

Les autorisations administratives propres à l'EQUIPEMENT ont été mentionnées ci-dessus dans l'exposé des présentes

3.2. Constitution et acquisition de droits réels

Le PRENEUR pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent BAIL et les constructions, ouvrages, équipements et installations qu'il aura en vertu dudit BAIL réalisés dans le BIEN LOUE. Conformément à la loi, il pourra acquérir au profit du BIEN LOUE 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.

Le BAILLEUR donne également tous pouvoirs au PRENEUR à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de vue et droits de passage nécessaires à la réalisation de ses installations, constructions et aménagements. Ces pouvoirs sont conférés au PRENEUR dans l'intérêt commun du BAILLEUR et du PRENEUR et sont, en conséquence, stipulés irrévocables. Le PRENEUR devra rendre compte au BAILLEUR conformément à l'article 1993 du Code civil.

A l'expiration du BAIL par arrivée de son terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles auxquelles le BAILLEUR aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le PRENEUR ou ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

Le PRENEUR devra alors rapporter à ses frais, dans les trois (3) mois de l'expiration du BAIL la mainlevée des inscriptions prises à son encontre.

Toutefois, si le BAIL prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques consentis par le PRENEUR et inscrits suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de la convention de résiliation amiable du présent BAIL ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du BAIL.

Dans le cas où le PRENEUR aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers sur le BIEN LOUE, le commandement de payer ou la sommation d'exécuter qui lui seraient le cas échéant délivrés par le BAILLEUR devront concomitamment et obligatoirement être dénoncés aux tiers titulaires de sûretés hypothécaires ou autres droits réels ayant régulièrement publié leurs droits à la Conservation des Hypothèques ou au Greffe du Tribunal de commerce s'il y a lieu, pour autant, en ce qui concerne les droits réels autres qu'hypothécaires, que ceux-ci aient été notifiés au BAILLEUR ; en cas de financement, le commandement de payer ou la sommation d'exécuter devra obligatoirement être dénoncé au représentant des prêteurs (ou à tout autre représentant dont les coordonnées auraient été notifiées au BAILLEUR) dans les mêmes conditions qu'au PRENEUR.

Si, dans les trois (3) mois suivants la première présentation de ces lettres recommandées avec accusé de réception, aucun desdits tiers bénéficiaires de telles sûretés, et/ou aucune desdites institutions financières dénoncée au BAILLEUR par le PRENEUR n'a expédié au BAILLEUR, par lettre recommandée avec avis de réception également, une lettre l'informant :

- soit de son engagement à prendre en charge la réparation intégrale des manquements imputables au PRENEUR dans un délai de trois (3) mois au maximum à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée avec avis de réception ;

- soit de sa décision de faire remplacer la personne du PRENEUR par un tiers qui devra réparer intégralement les manquements imputables au Preneur dans un délai de trois (3) mois au maximum à compter de la cession du présent BAIL à son profit, la résiliation pourra alors intervenir.

Pour les besoins de la présente clause, le Preneur notifiera au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'identité et les coordonnées de l'institution financière ayant financé ou refinancé tout ou partie de la construction de l'équipement qui y est implanté et aménagements de raccordement dans le mois de la signature de l'opération et/ou du financement et/ou du refinancement et/ ou de la convention de crédit.

3.3. Mise en jeu de la garantie des architectes et des entrepreneurs :

Le PRENEUR, propriétaire des installations, constructions et aménagements par lui réalisés jusqu'à l'expiration du BAIL devra, chaque fois que cela sera nécessaire et notamment lorsque ces installations, constructions et aménagements feront apparaître des défauts de conception ou d'exécution compromettant leur valeur propre, ou les rendant impropres à leur destination, mettre en œuvre la garantie due par les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage.

4 . CONDITIONS D'OCCUPATION DU BIEN LOUE

4.1. Jouissance du BIEN LOUE

Le PRENEUR devra jouir du BIEN LOUE en bon administrateur.

Le PRENEUR s'oblige au respect de toute réglementation applicable à ses installations, actuelles ou futures, relatives à l'activité par lui exercée.

Le PRENEUR devra, pendant toute la durée du présent BAIL, assurer à ses frais le respect de toutes servitudes grevant éventuellement le BIEN LOUE.

Afin de ne pas nuire à la sécurité propre aux activités respectives du PRENEUR et du BAILLEUR, ce dernier s'engage à n'exercer aucune activité ou ne stocker aucun matériau de nature à présenter un quelconque risque pour l'EQUIPEMENT.

4.2. Autorisations d'exploitation

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires à l'exploitation de son activité dans le BIEN LOUE.

4.3. Sécurité - Mise à disposition de documents liés à la construction et communications

La sécurité des personnes et des biens, du fait du BIEN LOUE et de son utilisation, incombe au PRENEUR.

Le BAILLEUR, devra toutefois prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature que ce soit au PRENEUR ainsi qu'à l'exploitation de l'EQUIPEMENT. En cas de désordre causé à l'EQUIPEMENT du fait de l'usage du HANGAR fait par le BAILLEUR, celui-ci, compte tenu du fait qu'il devra être assuré en sa qualité d'occupant et pour les biens qu'il entreposera dans le

HANGAR, et par le biais de son assurance devra assumer toutes les conséquences en résultant, notamment le coût de toute réparation ou remplacement nécessaire.

Les parties conviennent expressément que le PRENEUR devra mettre à la disposition du BAILLEUR l'ensemble des documents liés à la construction des ossatures métalliques ainsi que toute « étude charpente » qui aurait été réalisée dans le but d'assurer la solidité de l'édifice.

4.4. Servitudes éventuelles

Le PRENEUR supportera toutes les servitudes de quelque nature qu'elles soient qui pourraient grever le BIEN LOUE sans recours contre le BAILLEUR ou réduction des redevances ou autres charges financières du BAIL, sous réserve que celles-ci n'empêchent pas l'activité du PRENEUR. Il profitera, en contrepartie, des servitudes actives pour ledit BIEN LOUE, s'il en existe, à ses frais, risques et périls exclusifs, et à charge de participer, le cas échéant, à la réfection et à l'entretien des équipements dont il bénéficie.

Ces servitudes sont rappelées le cas échéant sous le titre **SECONDE PARTIE-CONDITIONS PARTICULIERES**, ci-après.

CONSTITUTION DE SERVITUDES GENERALES

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires de ces ouvrages devront souffrir et respecter les servitudes et charges ci-après.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause sans indemnité quelconque.

Servitudes d'appui, d'accrochage et de prospect, de vue et de surplomb

L'ensemble immobilier étant composé des divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui et d'accrochage. Les différents ouvrages sont en outre grevés et profitent de toutes servitudes de vue et prospect et de surplomb rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier.

De plus, tous les volumes sont tenus de supporter ou de laisser passer s'il y a lieu, toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier.

Canalisations, gaines et réseaux divers

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés. Les canalisations, gaines et divers réseaux affectés à l'usage exclusif d'un volume seront la propriété de ce volume sur tout leur parcours à partir des canalisations générales.

Lorsque ces canalisations et réseaux desserviront plusieurs volumes, elles appartiendront à chacun des volumes desservis dans la partie de leurs parcours

comprise entre le branchement au raccordement précédent jusqu'à leur propre branchement ou raccordement.

Ces canalisations et réseaux seront entretenus par les propriétaires des volumes concernés.

4.5. Urbanisme

D'une façon plus générale, le PRENEUR s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents analysés sous le titre SECONDE PARTIE - CONDITIONS PARTIULIERES.

5. ENTRETIEN

Le PRENEUR s'oblige à maintenir le BIEN LOUE en bon état d'entretien et de réparations.

Le PRENEUR devra en outre maintenir en bon état d'entretien les équipements et installations existants ou à exister dans le BIEN LOUE.

Le BAILLEUR devra être prévenu de toute intervention pour l'adoption des mesures de prévention notamment pour les travaux par points chauds.

6. NUISANCES DE LUMINOSITE

En cas de réalisation de travaux et/ou aménagements par le BAILLEUR sur sa ou ses propriétés, qui nuiraient à la luminosité dont bénéficie l'EQUIPEMENT ou de façon générale à la production de l'EQUIPEMENT, les PARTIES conviennent que le BAILLEUR devra indemniser le PRENEUR de la façon suivante :

L'indemnisation sera calculée sur la base du chiffre d'affaires hors taxes, réalisé par le PRENEUR par la revente de l'électricité en moyenne sur les trois (3) dernières années de location, ou dans l'hypothèse où ces travaux, aménagements ou modifications interviendraient avant que soient écoulés trois (3) ans de location, sur la base de la productivité théorique de l'EQUIPEMENT.

Le calcul de cette indemnité qui sera appliqué au prorata de la surface concernée par la perte de luminosité et la perte de production en découlant, intégrera en outre une déduction au titre de la vétusté de l'EQUIPEMENT entraînant une réduction de productivité de 0,5% par an.

Dans cette hypothèse l'indemnisation sera versée par tranche annuelle au 1er janvier de chaque année jusqu'au terme du présent BAIL.

7. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE (D.I.U.O.)

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du Travail, le PRENEUR déclare que si la construction envisagée sur le BIEN LOUE devait être édifée dans le cadre d'une opération entrant dans le champ d'application de la loi n° 93.1418 du 31 Décembre 1993, le PRENEUR devra alors remettre au BAILLEUR à première demande de celui-ci, un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé par l'article L 235-15 du Code du Travail.

8. CONTRIBUTIONS

Le PRENEUR acquittera directement (ou remboursera au BAILLEUR), en sus de la redevance ci-après fixée, ses contributions personnelles, mobilières, contribution économique territoriale ou autres liées à son activité, afférentes au BIEN LOUE, et satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont

ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet ; il devra en justifier au BAILLEUR à toute réquisition et spécialement en fin de BAIL.

Au cas où le BIEN LOUE dépendrait d'une ZAC ou d'un lotissement, la quote-part de charges communes afférentes au BIEN LOUE sera intégralement supportée par le PRENEUR qui est expressément habilité par les présentes à accompagner le BAILLEUR aux assemblées générales.

Etant ici précisé que conformément à l'article L 331-7-3° du Code de l'Urbanisme l'EQUIPEMENT, s'ils venaient à être construits, ne seront pas soumis à la taxe d'aménagement prévue par l'article L 331-1 du Code de l'Urbanisme.

9. VISITES DU BAILLEUR

Pendant toute la durée du BAIL, le BAILLEUR pourra demander au PRENEUR de visiter le BIEN LOUE, aux jours et heure ouvrables et sous réserve d'un préavis de huit (8) jours ouvrés, sauf cas d'urgence, pour s'assurer de son bon état et obtenir justification de l'exécution des conditions du BAIL. Le ou les représentants du BAILLEUR devront être accompagnés par au moins un représentant du PRENEUR.

10. ASSURANCES -SINISTRES

10.1. Assurances Incendie – Responsabilité Civile

Le PRENEUR sera tenu d'assurer et de maintenir assurés notamment contre l'incendie, les explosions, dégâts des eaux, l'EQUIPEMENT et plus généralement l'ensemble des équipements qu'il envisage de réaliser dans le BIEN LOUE.

En outre, le HANGAR sera assuré par le BAILLEUR qui bénéficiera de l'usage dudit HANGAR dans le cadre de la convention de prêt à usage régularisée concomitamment aux présentes, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, en sa qualité d'occupant et pour les biens qu'il y entreposera.

Les PARTIES justifieront de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande de l'autre PARTIE.

En cas de sinistre, l'indemnité versée à l'une ou l'autre des PARTIES, sera employée par cette dernière à la réparation des dommages consécutifs audit sinistre, sous réserve des stipulations du 11.1.1 ci-après.

10.1.1 Concernant les assurances « construction » :

10.1.1.1. Assurances liées à la période de construction

Préalablement, le PRENEUR expose qu'il agira, dans le cadre de la construction de l'EQUIPEMENT, en qualité de Maître d'ouvrage et que la mise en place de l'EQUIPEMENT sera réalisée par différents intervenants dans le cadre d'un contrat de louage d'ouvrage.

Le PRENEUR s'engage à ce que :

-Chaque installateur et/ou intervenant sur le chantier souscrive une assurance multirisque chantier, couvrant :

*Les dommages accidentels pouvant affecter le chantier tel que notamment et sans

que ceci soit limitatif le risque incendie.

*Les dommages causés aux installations et bâtiments existants.

*Dommages causés aux tiers.

10.1.1.2. Assurances garantissant les vices de construction

Le notaire soussigné attire l'attention des PARTIES sur le fait que dans le cas où le PRENEUR viendrait à édifier le HANGAR PHOTOVOLTAIQUE et l'EQUIPEMENT, une telle édification s'analyse, au regard des articles 1792 et suivants du Code civil, en une construction neuve.

En conséquence, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel une telle édification se trouve soumise est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances s'appliquant à toutes les constructions, et notamment celui de l'article L 243-2 dudit Code.

Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Assurances : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les travaux soumis au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

Les PARTIES ont été informées du but de ces deux assurances :

- l'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes susvisés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;

- l'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Ceci précisé, le PRENEUR s'engage à faire le nécessaire pour que :

- La totalité des entreprises intervenantes pendant l'édification du HANGAR et de l'EQUIPEMENT aient souscrit une police d'assurance décennale couvrant les travaux réalisés dans le cadre de l'installation du HANGAR et de l'EQUIPEMENT mais également et sans que ceci soit limitatif les dommages causés aux ouvrages, bâtiments et installations existants.

- Qu'en sa qualité de maître d'ouvrage, il s'engage à souscrire les assurances obligatoires liées à son opération, à savoir :

(i) une police de responsabilité civile générale (CNR) ;

(ii) une police d'assurance tous risques chantier (TRC) couvrant :

*Les dommages accidentels pouvant affecter le chantier tel que notamment et sans que ceci soit limitatif le risque incendie.

*Les dommages causés aux installations et bâtiments existants (en ce compris la surface des cours de tennis).

*Dommages causés aux tiers.

La souscription de ces assurances ne pourra, en aucune manière, exonérer le PRENEUR, même partiellement, des obligations qu'il a contractées en qualité de PRENEUR dans le présent BAIL.

Le PRENEUR devra justifier de la souscription desdites assurances, à première demande du BAILLEUR.

Le PRENEUR reconnaît être informé de l'obligation de souscrire une police d'assurance dommages-ouvrages.

10.1.2. Concernant les assurances pendant la durée du BAIL :

Le BAILLEUR et le PRENEUR devront respectivement maintenir assurés, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les biens de toute nature leur appartenant ou dont ils ont l'usage contre les risques de dommages et de responsabilité civile vis-à-vis des tiers.

Le BAILLEUR s'engage à assurer le HANGAR, en sa qualité d'occupant et pour les biens qu'il y entreposera, contre tout sinistre, incendie, explosions, dégâts des eaux et toute autre assurance s'avérant nécessaire du fait de l'usage du HANGAR.

Le PRENEUR renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs au jour d'un sinistre quelle qu'en soit la cause. Au titre de la réciprocité le BAILLEUR renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs au jour d'un sinistre qu'elle qu'en soit la cause.

Il est expressément convenu que les montants garantis par le PRENEUR pour l'ensemble des équipements lui appartenant et pour lesquels il est tenu de s'assurer au titre du présent BAIL, seront déterminés entre l'assureur et le PRENEUR, sous la seule responsabilité de ce dernier, sans pouvoir être inférieur au montant de reconstruction en valeur à neuf frais et honoraires compris.

10.2. Sinistres – Reconstruction

En cas de sinistre, les indemnités versées par les compagnies d'assurance devront être employées à la réparation et à la remise en état des biens et/ou installations qui auraient été endommagées par ce sinistre. Le PRENEUR sera libre de réparer ou d'installer sur la toiture du HANGAR de nouveaux équipements photovoltaïques.

Le PRENEUR devra à cette fin obtenir le cas échéant les autorisations administratives (permis de construire ou déclaration de travaux) qui seraient nécessaires à l'exécution de ces travaux de réparations et de remise en état.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives requises et, plus généralement, pour le cas d'impossibilité de réparation et de remise en état ou dégradation des conditions financières ou de rendement de l'EQUIPEMENT, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

s'agissant d'un sinistre partiel permettant la poursuite de l'activité du PRENEUR dans des conditions économiques jugées raisonnables par le PRENEUR, le présent BAIL se poursuivra jusqu'à son terme. L'accession du BAILLEUR à la propriété sera limitée aux portions non détruites par le sinistre. La redevance due par le PRENEUR au BAILLEUR sera réduite proportionnellement.

s'agissant d'un sinistre total ou d'un sinistre partiel ne permettant pas la poursuite de l'activité du PRENEUR dans des conditions économiques jugées raisonnables par le PRENEUR, le présent BAIL prendra fin de plein droit sans indemnité de part ni d'autre.

Chacune des PARTIES supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion des indemnités d'assurance lui revenant.

RENONCIATION RECIPROQUE A RECOURS - RAPPEL

Il est rappelé et convenu entre les parties que le PRENEUR et ses assureurs, ainsi que le BAILLEUR et ses assureurs renoncent réciproquement à tous recours qu'ils seraient susceptibles d'exercer les uns contre les autres, pour les dommages causés à leurs biens propres objets du bail ainsi que pour les dommages immatériels consécutifs.

Les parties s'engagent mutuellement à porter cette clause de renonciation à recours à la connaissance de leurs assureurs respectifs afin d'obtenir de leur part une renonciation à recours à réciproque qui figurera dans le texte de la police.

Si l'une des parties ne parvenait pas à obtenir de son assureur la renonciation à recours évoquée ci-dessus, elle devrait impérativement en aviser l'autre partie afin qu'il soit convenu d'une nouvelle clause à intégrer dans le bail.

Les parties s'engagent à se remettre l'une à l'autre les attestations d'assurance nécessaire au moins 15 jours avant la date de mise en service de l'équipement.

En cas de présence de locataires ou d'exploitants, ceux-ci s'engagent à communiquer au preneur, dans un délai de deux (2) mois à compter de la signature du contrat d'occupation les copies des assurances souscrites au titre des baux conclus.

11. CESSION

Le PRENEUR pourra librement céder ou apporter ses droits au présent BAIL ainsi que les installations, constructions et aménagements qu'il aura réalisés. Le cessionnaire sera alors de plein droit subrogé dans les droits et obligations du PRENEUR découlant du présent BAIL et ses annexes, étant précisé qu'il n'y aura aucune solidarité entre le PRENEUR et le cessionnaire.

Le PRENEUR devra toutefois en informer le BAILLEUR dans les formes prévues par l'article 1216 du Code civil.

12. SOUS-LOCATION

Le PRENEUR pourra librement sous-louer le BIEN LOUE, pour la durée du BAIL restant à courir ou pour une durée inférieure.

13. EXPIRATION DU BAIL

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le PRENEUR devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail. Il ne pourra pas demander au **BAILLEUR** d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées.

A l'expiration du BAIL ou en cas de résiliation, le BAILLEUR conservera la totalité des constructions, aménagements et équipements réalisés par le PRENEUR (**en ce compris la partie ossature métallique et la centrale photovoltaïque**), lesquels deviendront la propriété du BAILLEUR, sans indemnité, et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte. Le BAILLEUR devra alors supporter le coût et les obligations de démantèlement et garanties y afférentes prévues par la loi.

14. RESILIATION DU BAIL

14.1. A la demande du BAILLEUR

Le BAILLEUR pourra demander judiciairement la résolution du BAIL :

- si le PRENEUR ne paie pas la redevance mise à sa charge durant deux (2) années entières et consécutives et qu'une sommation de payer est restée sans effet (article L. 451-5, al. 1er du Code rural et de la pêche maritime) ;

- si le PRENEUR n'exécute pas les conditions du présent BAIL, ou s'il a commis sur le BIEN LOUE des détériorations graves (article L. 451-5, al. 2 du Code rural et de la pêche maritime).

Etant précisé que dans tous les cas où le PRENEUR ou ses ayants droits auraient conféré des sûretés à des tiers et/ou financé ou refinancé tout ou partie de l'implantation de l'EQUIPEMENT par crédit ou par crédit-bail, aucune résiliation même amiable ou judiciaire ne pourra intervenir à la requête du BAILLEUR avant la dénonciation à chacun des bénéficiaires des sûretés, et/ou aux institutions financières ayant financé ou refinancé l'implantation de l'EQUIPEMENT et/ou aux organismes de crédit-bail, par lettre recommandée avec avis de réception, de la sommation de payer ou d'exécuter qu'il a fait délivrer au PRENEUR.

Si, dans les trois (3) mois suivants la première présentation de ces lettres recommandées avec accusé de réception, aucun desdits bénéficiaires de telles sûretés, et/ou aucune desdites institutions financières ayant financé ou refinancé et l'implantation de l'EQUIPEMENT et/ou aucun desdits organismes de crédit-bail n'a expédié au BAILLEUR, par lettre recommandée avec avis de réception également, une lettre l'informant :

- soit de son engagement à prendre en charge la réparation intégrale des manquements imputables au PRENEUR dans un délai de trois (3) mois au maximum à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée avec avis de réception ;
- soit de sa décision de faire remplacer la personne du PRENEUR au titre du BAIL par un tiers qui devra réparer intégralement les manquements imputables au PRENEUR dans un délai de trois (3) mois au maximum à compter du transfert du bail à construction à son profit, la résiliation pourra alors intervenir.

Pour les besoins de la présente clause, le PRENEUR notifiera au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'identité et les coordonnées de l'institution financière ayant financé ou refinancé tout ou partie de l'implantation de l'EQUIPEMENT dans le mois de la signature de l'opération et/ou du financement et/ou du refinancement et/ ou de la convention de crédit.

14.2. A la demande du PRENEUR

Dans le cas où LE PRENEUR aurait effectivement édifié l'EQUIPEMENT qu'il envisage de construire, il pourra, et lui seul, demander si bon lui semble, la résiliation du bail par lettre recommandée avec avis de réception envoyée et un délai de prévenance de 3 (trois) mois, à condition toutefois que le bail ait atteint une durée de dix-huit (18) ans révolue, et sauf si la réalisation est liée à sa faute :

- en cas de destruction, par cas fortuit, et d'impossibilité de reconstruire l'EQUIPEMENT ;

- en cas de non-reconduction du contrat d'achat avec EDF à la suite du premier contrat d'une durée de vingt (20) ans pour une cause indépendante du PRENEUR ; - en cas de résiliation du contrat de vente de l'énergie le liant à EDF ou autre distributeur, en dehors de la faute du PRENEUR,

. en cas d'annulation ou d'abrogation totale ou partielle de l'un ou plusieurs des textes visant le contrat d'achat d'électricité, **à l'initiative d'EDF OA**, ayant pour conséquence une modification substantielle du contrat d'achat d'électricité, notamment quant à sa durée ou au montant de sa rémunération,

- en cas d'interdiction notamment réglementaire d'exploiter l'EQUIPEMENT,

- en cas d'arrêt définitif total ou partiel de l'exploitation de l'EQUIPEMENT pour une cause indépendante du PRENEUR, consécutivement à :

- . une modification légale ou réglementaire affectant les autorisations, permis ou licences nécessaires à son exploitation,
- . la destruction de plus de 50% de l'EQUIPEMENT,
- . la destruction partielle ou totale du réseau de transport d'électricité nécessitant une interruption longue de l'exploitation de l'EQUIPEMENT.

Le PRENEUR aura seul la faculté d'invoquer la résiliation du BAIL à la date de l'évènement concerné, ces différents aspects ayant été tous déterminants de son consentement au présent BAIL, ainsi que la possibilité d'exploiter l'EQUIPEMENT de manière rentable.

Il est précisé que le PRENEUR ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le BIEN LOUE, mais qu'il ne sera plus tenu au paiement de la redevance dans les cas de résiliation visés ci-dessus.

15. DECLARATION SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLE

Le présent BAIL n'entraîne pas une division foncière nécessitant le dépôt d'une déclaration préalable telle que prévue aux articles L 442-3 et R 421-2 du Code de l'urbanisme, un permis de construire ayant été délivré sur le BIEN LOUE, pour la construction du HANGAR.

16. FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments du présent BAIL, et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par le PRENEUR ainsi que son représentant l'y oblige.

17. TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au PRENEUR qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin et sera subrogé, à cet égard, dans tous les droits du BAILLEUR.

18. ATTRIBUTION DE JURIDICTION – ELECTION DE DOMICILE

Le présent BAIL demeurera soumis à la loi française.

De convention expresse, toutes contestations qui pourraient s'élever à l'occasion de l'exécution et/ou de l'interprétation des dispositions du présent BAIL seront soumises à la compétence des tribunaux du lieu de situation du BIEN LOUE sauf règles de compétence d'ordre public.

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES, font élection de domicile :

- pour le BAILLEUR : à son domicile ou siège social indiqué en tête des présentes ; - pour le PRENEUR : à son siège social indiqué en tête des présentes.

En cas de changement, chacune des PARTIES s'oblige à notifier à l'autre PARTIE la nouvelle adresse de son domicile ou siège social.

A défaut, les communications, notifications ou mises en demeure prévues dans le présent BAIL seront valablement faites au domicile ou siège social de la PARTIE destinataire tel que figurant en tête des présentes.

19. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant 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 la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

20. COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**, dont les frais seront à la charge du **PRENEUR**.

SECONDE PARTIE : CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions particulières ci-après complètent ou modifient le cas échéant les conditions générales stipulées sous le titre PREMIERE PARTIE-CONDITIONS GENERALES ci-dessus, en vue de leur application au présent BAIL étant précisé que l'ensemble de ces conditions générales et conditions particulières constitue un tout indivisible qui engage irrévocablement le BAILLEUR et le PRENEUR et qu'en cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions particulières, ce sont ces dernières qui prévaudront.

21 - DESIGNATION DU BIEN LOUE

A BON-ENCOTRE (LOT-ET-GARONNE) 47240 Zone Industrielle Jean Malèze,

Un bâtiment avec terrain constructible

XXXX

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	22	43 RUE PIERRE DE COUBERTIN	00 ha 09 a 73 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

21 - EFFET RELATIF

XXX

22 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ IMMEDIATE

Le BAILLEUR est devenu propriétaire du BIEN pour l'avoir acquis de :

XXX

23 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

24 - SITUATION HYPOTHECAIRE DU BIEN LOUE

Un état hypothécaire obtenu à la date du XXX, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

25 - SERVITUDES

25.1. – SERVITUDES ANTERIEURES

Le BAILLEUR déclare, sous sa responsabilité, que le BIEN LOUE n'est concerné par aucune servitude, autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, et que personnellement il n'en a créée aucune.

Il déclare que son titre de propriété révèle l'existence de servitudes relatées dans une note annexée aux présentes.

Le BAILLEUR restera tenu au titre des servitudes occultes connues de lui et non révélées aux présentes au PRENEUR.

25.2. – CONSTITUTION DE SERVITUDES

Le BAILLEUR constitue au profit du PRENEUR et ses ayant-droits ou ayant-causes, les servitudes suivantes.

XXX

Etant précisé que ces servitudes seront réelles mais temporaires et ne s'exerceront que pendant la durée du BAIL :

25.2.1. Servitude d'ensoleillement et d'élagage

XXX

25.2.2. Servitude de passage de câbles et gaines

XXX

25.2.3. Servitude de passage pour piétons, véhicules

XXX

25.2.4. Servitude de tour d'échelle

XXX

25.2.5. Dispositions générales concernant les servitudes constituées

XXX

Absence d'indemnité

Ces constitutions de servitudes sont consenties sans aucune indemnité.

EVALUATION

Chaque constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Toute servitude conventionnelle doit être publiée au service de la publicité foncière compétent (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, article 28 1° a).

TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

Les constitutions de servitudes conventionnelles ci-dessus s'analysent en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts par suite les présentes constitutions de servitudes ne donnent pas lieu à la taxation d'un droit proportionnel supplémentaire.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, chacune de ces obligations de faire est estimée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

La contribution de sécurité immobilière sera perçue au taux de 0,10 % sur l'évaluation faite avec un minimum de perception de 15 euros (articles 881 K et 881 M b du Code général des impôts). Cette contribution est prise autant de fois qu'il y a de servitudes.

CHARGES ET CONDITIONS

La constitution de servitude aura lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions relatées aux présentes.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Les **BIENS** sont libres de toutes inscriptions, à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus.

ABSENCE D'INDEMNITÉ

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

FISCALITÉ - DÉCLARATIONS FISCALES

EVALUATION

Pour la perception de la taxe de publicité foncière au taux de l'article 678 du Code général des impôts et celle de la contribution de sécurité immobilière, la constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

26 - DUREE DU BAIL – ENTREE EN JOUISSANCE

Le présent bail **est consenti et accepté** pour une durée de **TRENTE (30) années entières et consécutives qui commencera à courir à compter de la date d'effet de la date de mise en service réelle de l'EQUIPEMENT**.

Cette date, qui coïncidera avec la date retenue comme point de départ de la durée du contrat de vente d'électricité conclu avec EDF ou tout autre opérateur agréé dans le cadre de l'obligation d'achat d'électricité.

Il ne pourra pas se prolonger par tacite reconduction, le tout conformément à ce qui a été au paragraphe Durée en première partie.

27 - REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant :

- la remise en fin de BAIL au BAILLEUR de l'EQUIPEMENT,

- le paiement d'une redevance annuelle d'un montant de SIX MILLE EUROS (6.000,00 €) (**nets, non soumis à la taxe sur la valeur ajoutée**) payable au plus tard au 31 décembre de chaque année au domicile du BAILLEUR, par tous moyens de paiement. Le premier loyer sera calculé au prorata de l'année civile en cours à compter de la date de mise en service de l'EQUIPEMENT.

28 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Enonciation des documents obtenus

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré

sous le numéro CU XXXX, le XXXX

Il résulte dudit certificat d'urbanisme ce qui suit littéralement retranscrit :

XXXX

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, 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.

Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnassent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont 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.

Archéologie Préventive

Le **PRENEUR** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES - INFORMATION

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

29 - SITUATION ENVIRONNEMENTALE DU BIEN LOUE

29.1. Protection de l'environnement :

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, lequel est ainsi libellé :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain sera tenu d'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.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux 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. »

Il est en outre rappelé que les terres excavées deviennent des meubles et, si elles sont polluées, elles seront soumises à la réglementation des déchets. Elles

doivent, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (articles L 541-1 à L 542-14 du Code de l'environnement).

29.2. Obligation générale d'élimination des déchets

Le Notaire soussigné a rappelé l'obligation de procéder à l'élimination des déchets, qu'ils soient ceux du BAILLEUR, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur le BIEN LOUE, la charge de l'élimination des déchets pesant selon l'article 1er de la directive 75/442 de la commission européenne sur « le producteur des déchets ou la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession ».

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose ce qui suit, rapporté par extrait :

« Au sens du présent chapitre, on entend par :

Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire »

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le BAILLEUR déclare que depuis qu'il est propriétaire du BIEN LOUE, il n'a pas enfoui ou laisser enfouir des "déchets" au sens des dispositions précitées.

Si contre toute attente, il devait être découvert par le PRENEUR que des déchets ont été enfouis dans le tréfonds du BIEN LOUE, le BAILLEUR procèdera à ses frais à leur enlèvement et élimination conformément à la réglementation.

29.3. Réservoirs enterrés

Le Notaire soussigné a rappelé aux PARTIES les dispositions de l'instruction ministérielle du 17 avril 1975 (J.O. 10 juin 1975) et de l'arrêté ministériel du 22 juin 1998 concernant les réservoirs enterrés de liquides inflammables et leurs équipements annexes, et notamment l'obligation :

- D'effectuer le premier contrôle d'étanchéité au plus tard quinze ans après la date de mise en service ;
- De renouveler le contrôle tous les cinq ans ;
- De tenir tous documents relatifs à l'épreuve d'origine effectuée par l'organisme agréé, ainsi que tous les tests de renouvellements ;
- De tenir le registre réglementaire ;
- Et de mettre les cuves en conformité si nécessaire.

Le BAILLEUR déclare et garantit qu'il n'existe aucune cuve enterrée dans le BIEN LOUE.

Si contre toute attente une ou plusieurs cuves venaient à être découvertes dans le BIEN LOUE, le BAILLEUR procèdera à ses frais, à son enlèvement et élimination conformément à la réglementation.

29.4. déclarations du bailleur

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L 514-20 sus-relaté, le BAILLEUR déclare et garantit ce qui suit :

- Il n'a pas personnellement exploité dans le BIEN LOUE une installation relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- A sa connaissance il n'y a pas été exploité une activité relevant de cette réglementation ;
- A sa connaissance il n'existe pas de pollution dans le BIEN LOUE ; il n'y a pas eu sur le BIEN LOUE de stockage d'hydrocarbures et d'une manière générale, de produits dérivés du pétrole.
- Il ne dispose d'aucune information ni d'aucun document lui permettant de savoir ou de supposer que le BIEN LOUE a supporté une installation classée pour la protection de l'environnement ou a subi une pollution ;

- A sa connaissance il n'existe pas dans le BIEN LOUE de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L 541-3 du Code de l'environnement ;
- Il n'a reçu de l'administration, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- En tout état de cause, et en ce qui le concerne, il n'a jamais éprouvé un quelconque désagrément ou inconvénient dû à l'éventuelle existence de pollution, et il n'a connaissance d'aucun danger.

S'il se révèle que sur le BIEN LOUE se trouvent des installations figurant sur la liste des installations classées, le BAILLEUR fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'environnement.

30 TRANSFORMATEUR À PYRALÈNE

Le BAILLEUR déclare qu'il n'existe pas dans le BIEN LOUE de transformateur électrique contenant du pyralène ou PCB/PCT

(à savoir des polychlorobiphényles, monométhyl-tetrachloro-diphényle méthane, monométhyl-dichloro-diphényle méthane, monométhyl-dibromo-diphényle méthane ou polychloroterphényles).

31. SITUATION DU TREFONDS DU BIEN LOUE

31.1. Galeries, mines et carrières

Les PARTIES reconnaissent avoir connaissance des dispositions de l'article 154-2 du Code Minier ci-après reproduit :

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée 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. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. »

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance aucune galerie, mine ou carrière n'a été exploitée dans le tréfonds du BIEN LOUE, de sorte que les dispositions de l'article L 154-2 du nouveau Code minier ne sont pas applicables.

31.2. Remblaiements

Le **BAILLEUR** déclare et garantit l'absence de remblaiements dans le sous-sol du BIEN LOUE.

31.3. Canalisations souterraines

Le **BAILLEUR** déclare et garantit l'absence de canalisations dans le sous-sol du BIEN LOUE.

PRIVILEGE

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

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

TERMITES

Les PARTIES déclarent avoir parfaite connaissance des textes relatifs à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles, contre les termites et autres insectes xylophages et notamment des dispositions résultant des articles L 133-1 à L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation, relatives à la lutte contre les termites, desquelles résultent les obligations suivantes :

- L'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie, le cas échéant, la présence de termites dans l'immeuble ;

Dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver dans une zone contaminée ou susceptible de l'être, ayant fait l'objet d'une délimitation par le Conseil Municipal, l'obligation faite par le Maire aux propriétaires d'immeubles, de procéder dans les six mois à la recherche de termites, ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires et, en cas de carence, y faire procéder aux frais du propriétaire.

Le BIEN LOUE se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être.

Toutefois le présent BAIL portant sur un immeuble non bâti, le BAILLEUR n'est pas tenu de faire établir un état parasitaire.

Le BAILLEUR déclare :

Qu'il n'a pas connaissance de la présence de termites ou autres insectes xylophages dans le BIEN LOUES ;

Qu'il n'a, à ce jour, reçu du maire de la commune aucune injonction de rechercher la présence de tels insectes dans le BIEN LOUE.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Celui-ci comporte notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

Une copie de la cartographie est annexée.

ABSENCE DE CERTIFICATION DE LA CONFORMITÉ

En tant que de besoin, les parties sont averties des sanctions ci-après résultant de l'absence de certificat de conformité ou de la déclaration d'achèvement et

de conformité, dans la mesure où les travaux effectués ne sont pas conformes aux prescriptions contenues dans le permis de construire :

- Sanctions pénales : l'infraction pénale se prescrit par un délai de six ans après l'achèvement. Une amende comprise entre 1 200 euros et 6000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.
- Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers : le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est antérieur au 18 juin 2008, à compter de cette date le délai de prescription est de cinq ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action, sachant que la durée de cinq ans se cumule avec la durée déjà écoulee antérieure au 18 juin 2008 sans pouvoir excéder dix ans. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir aux frais du propriétaire.
- Sanction civile de la part de la collectivité : aux termes de l'article L 480-14 du Code de l'urbanisme la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.
- Sanctions administratives : ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :
 - En cas de demande de permis de construire sur la construction, la situation actuelle devra être régularisée, par suite préalablement au nouveau permis devra être demandé le certificat de conformité des constructions originaires, avec les conséquences inhérentes à un éventuel refus de ce certificat qui impliqueraient alors la mise en conformité de celles-ci. Toutefois, si la construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme sauf si la construction est de nature à exposer ses occupants ou des tiers à un danger, ou si elle se trouve située dans un site classé ou un parc naturel.
 - Les constructions édifiées en violation des prescriptions contenues dans le permis de construire ne peuvent, en principe, être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.

En cas de sinistre de l'immeuble, il sera très difficile de reconstruire de plein droit à l'identique, sauf à prouver que l'immeuble a été édifié conformément aux prescriptions du permis de construire, en outre, en application des dispositions du premier alinéa de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme aux termes desquelles la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

PUBLICITE FONCIERE - DECLARATIONS FISCALES

Conformément aux dispositions du 6° de l'article 260 du Code Général des Impôts, le BAILLEUR déclare opter pour la soumission du bail emphytéotique à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le loyer ci-dessus convenu devant, à cet égard, être regardé comme un loyer hors taxes.

A ce sujet il précise que le PRENEUR est redevable de ladite taxe. En conséquence le BAILLEUR s'engage à déposer sa déclaration d'option.

Il est rappelé 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.

En application des dispositions de l'article 689 du Code Général des Impôts, le présent BAIL est assujetti à la taxe de publicité foncière au taux prévu à l'article 742 du même Code.

Les frais de cette publication seront supportés par le PRENEUR.

La contribution de sécurité immobilière sera perçue lors de la publication des présentes sur la valeur cumulée des redevances et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail soit sur un montant de XXXX EUROS

Le PRENEUR déclare que la valeur du droit de reprise (valeur résiduelle) du de l'EQUIPEMENT en fin de bail sera de XXX EUROS

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 est à la charge de l'EMPHYTEOTE, qui s'oblige à leur paiement.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant 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 la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ 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 en-tête du présent acte.

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

PROJET