

101166203

SLVD/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,**

**LE**

**A ISSOIRE (Puy de Dôme), Place du Chancelier Duprat, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Sandie BOUGON, Notaire associé de la Société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée «Jean CHEVALIER, Elise BRION, Sandie BOUGON, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à ISSOIRE, Place du Chancelier Duprat.,**

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

#### **ONT COMPARU**

La communauté d'agglomération dénommée **AGGLO PAYS D'ISSOIRE**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du PUY-DE-DOME, dont l'adresse est à ISSOIRE (63500), 20 rue de la Liberté, identifiée au SIREN sous le numéro 200070407.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**", sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs bailleurs, y compris les époux.

#### **D'UNE PART**

**Le fonds de dotation dénommé LANDESTINI, Fondation dont le siège est à BOISSET (43500), Chaumont, immatriculée au SIRENE sous le numéro 850 287 103, non immatriculé au registre du commerce et des sociétés.**

**Ou l'association dénommée LANDESTINI.**

**Le choix de l'identité de l'emphytéote est toujours en cours d'étude par les porteurs de projet.**

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**" ou **PRENEUR** sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs preneurs, y compris les époux.

## D'AUTRE PART

### PRESENCE - REPRESENTATION

- La communauté d'agglomération dénommée AGGLO PAYS D'ISSOIRE est représentée à l'acte par :

Monsieur BARRAUD, *ici présent*, agissant en sa qualité de président de ladite communauté d'agglomération,

Elu à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil Communautaire n°2020/02/01-AJ en date 16 juillet 2020 visée en préfecture le 21 juillet 2020.

Une copie du procès-verbal de cette délibération est demeurée ci-annexée.

Et spécialement habilité aux présentes en vertu d'une délibération du conseil communautaire n°+++++++en date du 18 mars 2021, télétransmise en préfecture le+++++++

- La Société dénommée LANDESTINI est représentée à l'acte par :

*En attente de la délibération.*

**LESQUELS** se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique **la convention de bail emphytéotique** conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime qu'ils viennent de conclure entre eux.

## EXPOSE

**Préalablement au bail objet des présentes**, il est exposé ce qui suit :

La communauté d'agglomération dénommée AGGLO PAYS D'ISSOIRE a été sollicitée par les représentants du fonds de dotation LANDESTINI pour porter à sa connaissance leur souhait de réaliser sur les biens ci-après désignés un projet de création d'espaces écoresponsables composés notamment d'un espace de restauration, d'espaces tels que des jardins, potagers bio et vergers, enclos d'animaux destinés au développement d'activités pédagogiques, tout en participant à la mise en valeurs des sites touristiques, à l'intégration de tiers-lieu à destination des entreprises...

Ce projet écoresponsable s'inscrit dans la mise en place d'un projet innovant, alliant pédagogie, tourisme et économie.

Afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, la communauté d'agglomération dénommée AGGLO PAYS D'ISSOIRE a donc décidé de conclure avec le fonds de dotation dénommé LANDESTINI le bail emphytéotique objet des présentes, dans les conditions et conformément aux dispositions de la délibération ++++++++ en date du 18 mars 2021, ci-annexée.

Dans son rapport R01-2021/02/01-AJ présenté lors du conseil communautaire 2021/02 du 18 mars 2021, la communauté d'agglomération a donc :

- Approuvé le projet présenté par LANDESTINI organisme représenté par Henri LANDES et Fanny AGOSTINI.
- Validé la conclusion du bail emphytéotique, incluant un pacte de préférence, avec la fondation LANDESTINI, domiciliée à BOISSET (43500), immatriculée au SIRENE sous le numéro 850 287 103, ou tout autre personne morale s'y substituant après accord exprès de la communauté, sur les parcelles actuellement cadastrées section ZM

numéros 2, 4 à 6 et 191 à 198 d'une superficie totale de 48 871m<sup>2</sup> pour une durée de 25 ans moyennant une redevance annuelle de 12.000,00 euros hors taxe, aux conditions définies dans la délibération précision faite que la désignation cadastrale et la contenance exacte du tènement foncier seront arrêtées après réalisation par le géomètre du document d'arpentage.

- Décidé la demande à la DGFIP l'assujettissement sur option à la TVA de la location du terrain objet du présent bail.
- Autorisé Monsieur le Président ou Madame la Vice-Présidente déléguée aux affaires juridiques de signer le bail objet des présentes.
- Stipulé que les frais, droits, taxes et honoraires resteront à la charge du preneur.

Aux termes dudit rapport, il a été également indiqué que la communauté d'agglomération dénommée AGGLO PAYS d'ISSOIRE, afin de permettre la réalisation du projet ci-dessus énoncé, mettrait en œuvre les opérations de viabilisation de la parcelle et l'aménagement de son accès. A ce titre, une fois le tracé des viabilisations et de l'accès défini, il sera procédé à la réalisation par le géomètre du document d'arpentage définitif arrêtant la contenance exacte et la nouvelle désignation cadastrale de l'emprise mise à disposition.

Le **BAILLEUR** déclare également que **les biens objets du présent bail relève du domaine privé de la communauté d'agglomération.**

**Ceci exposé, il est passé à la conclusion du bail ci-après :**

### BAIL EMPHYTEOTIQUE

La communauté d'agglomération dénommée **AGGLO PAYS D'ISSOIRE**, **BAILLEUR donne à bail emphytéotique**, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à LANDESTINI **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

**A ISSOIRE (PUY-DE-DÔME) 63500 MONDOURY.**

Diverses parcelles en nature de terre, sol et taillis.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZM	2	mondoury	03 ha 02 a 40 ca
ZM	4	mondoury	00 ha 89 a 40 ca
ZM	5	mondoury	00 ha 11 a 50 ca
ZM	6	mondoury	00 ha 26 a 50 ca
ZM	191	mondoury	00 ha 01 a 19 ca
ZM	192	mondoury	00 ha 00 a 43 ca
ZM	193	mondoury	00 ha 53 a 35 ca
ZM	194	mondoury	00 ha 00 a 47 ca
ZM	195	mondoury	00 ha 02 a 20 ca
ZM	196	mondoury	00 ha 00 a 46 ca
ZM	197	mondoury	00 ha 00 a 69 ca
ZM	198	mondoury	00 ha 00 a 12 ca

**Total surface : 04 ha 88 a 71 ca**

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

**La désignation précise des biens donnés à bail sera déterminée dès communication du document d'arpentage devant être établi à la demande du BAILLEUR pour l'aménagement de l'accès du bien donné à bail.**

### Division cadastrale

#### **Ce paragraphe sera complété dès réception du document d'arpentage**

La parcelle originairement cadastrée section                    numéro                    lieudit pour une contenance de                    a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

La parcelle originairement cadastrée section                    numéro                    lieudit pour une contenance de                    a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

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

Transfert de propriété suivant acte reçu par Maître BOUGON, notaire à ISSOIRE le                    en cours de publication au service de la publicité foncière de ISSOIRE.

### CONDITION PARTICULIERE

Compte tenu de ce qui précède, le **BAILLEUR** requiert, ~~comme condition du présent bail~~, le **PRENEUR** d'investir sur le fonds loué et de procéder à l'aménagement du site pour y développer le projet écoresponsable concerné, et notamment par la construction et l'aménagement du site tel que le projet a été présenté et annexé à la délibération xxxxxxxxxxxxxxxx jointe en annexe.

Le **PRENEUR** déclare qu'il procédera à la construction sur le bien objet du présent bail de bâtiments dans lesquels les activités suivantes seront exploitées : restaurant, espace d'exposition, tourisme et boutique, local technique, bureaux.

Le **PRENEUR** déclare qu'il fera son affaire personnelle de l'obtention du permis de construire autorisant lesdites constructions.

Les parties n'ont pas souhaité faire de l'obtention du permis de construire une condition de la conclusion du bail.

Il est ici à nouveau précisé que le fonds de dotation dénommé LANDESTINI sera référencé aux présentes sous l'appellation « EMPHYTEOTE » ou « PRENEUR ».

### SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

### CONSISTANCE - REGLEMENTATION

#### **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.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

La communauté d'agglomération dénommée AGGLO PAYS D'ISSOIRE est propriétaire des biens objet du présent bail par suite du transfert de propriété qui a été effectué entre la communauté de communes dénommée ISSOIRE COMMUNAUTE et la communauté d'agglomération dénommée AGGLO PAYS D'ISSOIRE suivant acte reçu par Maître BOUGON, notaire soussigné, en date du ++++++ dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière d'ISSOIRE.

Les parties aux présentes dispensent le notaire d'établir ici plus amplement l'origine de propriété antérieure des biens objet du présent bail et déclarent vouloir se référer aux titres de propriétés antérieurs.

## **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 vingt-cinq années entières et consécutives** prenant effet le ++++++ pour finir le ++++++.

***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, à l'exception des bénéficiaires d'un bail d'habitation.

## **CONDITIONS DE JOUISSANCE**

### **1°) Jouissance**

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

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** objet du présent bail est libre de toute location ou occupation.

### **2°) Empiètement - Usurpations**

L'**EMPHYTEOTE** s'opposera à tous empiètements 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** pourra librement affecter les lieux loués, dans le respect du projet ci-dessus énoncé et pour la réalisation duquel le présent bail est conclu.

### 4°) Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est réservé à l'**EMPHYTEOTE** pour ses propres productions.

### 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.

L'**EMPHYTEOTE** ou tout ayant droit s'engage dans les cas venant d'être cités à procéder à l'enlèvement des gravats, des encombrants ou tout élément polluant pour le cas où il ne pourrait pas reconstruire.

### 7°) Mise aux normes des bâtiments existants

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 d'exploitation existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

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.

**Pour les futures constructions, le PRENEUR assurera les travaux de toute nature et notamment de mise en conformité pendant la durée du bail.**

### 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.

### 9°) 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, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations.

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.

### 10°) Droit d'accession

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

### **11°) 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**.

### **12°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE**

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. Il ne pourra pas demander au **BAILLEUR** d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées.

## **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.

*En cas de constitution d'un droit réel par l'EMPHYTEOTE, il est rappelé que ce droit ne peut être constitué que pour le temps du présent bail restant à courir, sans pouvoir dépasser le terme ci-dessus indiqué, soit **le +++++**.*

### **2°) Apport à une société**

Tout apport à une société devra, pour être opposable au **BAILLEUR**, lui être signifié conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

## **REDEVANCE**

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à **douze mille euros (12.000,00 eur) hors taxes**, soit quatorze mille quatre cents euros (14.400,00 euros) toutes taxes comprises.

Ce montant sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à la payer au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir **à terme échu le 15 décembre** de chaque année, le premier paiement devant être effectué le **15 décembre 2021**.

Le paiement des redevances s'effectuera à l'adresse du siège 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**. À 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 ISSOIRE.**

**La redevance totale effectivement versée par le PRENEUR sera ainsi d'un montant de 14.400,00 euros toutes taxes comprises.**

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.

Le **BAILLEUR déclare**, conformément aux dispositions de l'article 260 5° du Code général des impôts, **opter pour la soumission du présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée, en conséquence il sera redevable de cette taxe lors de l'encaissement des loyers.**

La base d'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 266 5° du Code général des impôts, est constituée par la valeur du droit de reprise de l'immeuble qui doit revenir au **BAILLEUR**, déduction faite du montant des loyers.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

### **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 24 février 2021 sous le numéro CU 063 178 21 V0038 duquel il résulte que les biens objets des présentes sont, savoir :

- situés dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme.
- situés en zone NL, NLi, UF dudit PLU.
- grevé des servitudes suivantes :
  - EL 11 – A75.
  - PPRi du Val d'Allier Issoirien 2009 : Zone R.
  - PT1 – ISSOIRE/45 ROUTE DER ST GERMAIN.
- situé en zone UF dans une zone de droit de préemption urbain simple (D.P.U) au bénéfice de l'Agglo Pays d'Issoire.
- soumis à diverses taxes et participations (cf certificat d'urbanisme).
- situé dans un secteur affecté par le bruit d'une voie classée par arrêté.
- situé dans une zone humide présumée.
- situé dans un secteur affecté par un retrait-gonflement des argiles aléas faible.
- situé à proximité de l'aérodrome d'ISSOIRE.
- Aléas non PPR fort (Etude préliminaire d'élaboration du PPRi de la Couze Pavin).
- ER 18 Aire de stationnement et aménagements de loisirs.
- situé en zone de sismicité 3 (modérée). Les règles de construction à mettre en œuvre suivant la nature des ouvrages sont définies notamment par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la



classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance du **PRENEUR** 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.

Le **PRENEUR** :

- 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 ;
  - reconnaît 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.

#### DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

Le droit de préemption instauré aux articles L143-1 du Code Rural et suivants n'a pas lieu à s'appliquer en l'espèce, le présent bail n'emportant pas d'effet translatif de propriété sur le bien.

#### DIAGNOSTICS

##### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

##### Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 4 février 2021 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint.

A cet état sont joints :

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

##### **Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble est **situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 13 juin 2018.**

Les risques pris en compte sont : **inondation**

Des travaux ont été prescrits par le règlement.

##### **Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble **n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.**

##### **Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble **n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.**

### **Sismicité**

L'immeuble est **situé dans une zone 3 – modérée.**

### **Radon**

L'immeuble est **situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.**

### **Secteur d'information sur les sols**

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### **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.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans **une zone faible.**

Une copie de la cartographie est annexée.

## DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

### PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

- Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

L'immeuble n'est concerné par aucune disposition particulière.

### CAUSES DE RESILIATION DU BAIL

Outre le cas d'une décision de résilier amiablement le bail emphytéotique, il est ci-après rappelé les dispositions d'ordre légal :

#### *a) A la demande de l'**EMPHYTEOTE**.*

L'**EMPHYTEOTE** pourra demander la résiliation du bail :

- si lui ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail du fonds est frappé d'une incapacité de travail grave et permanente ;
- si, par suite de décès, sa famille se trouve privée d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail du fonds ;

- en cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant l'équilibre économique du fonds loué.

Il est précisé que le **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 la bonne exploitation du fonds,
- en cas d'inexécution des conditions du présent bail.

### PACTE DE PREFERENCE

Le **BAILLEUR** consent au profit du **PRENEUR**, qui accepte, ou à toute personne morale qui s'y substituera ayant un lien avec LANDESTINI, un pacte de préférence sur les biens objets du présent bail.

Les modalités de mise en œuvre dudit pacte sont les suivantes :

Le droit de préférence interviendra en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du ou des biens immobiliers objet des présentes par le **BAILLEUR**, ce que le **PRENEUR** accepte, **au cours du bail ou dans les trois mois suivant son expiration, soit jusqu'au++++++**.

Il aura un droit de préférence sur tout amateur pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués à son domicile par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La lettre recommandée devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations des présentes, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas.

Au surplus, le **PRENEUR** devra informer le **BAILLEUR** de tout changement de domicile le cas échéant et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut, la notification faite à l'ancien domicile fera courir le délai.

Le **PRENEUR** du droit de préférence, ou la personne morale s'y substituant ayant un lien avec LANDESTINI, disposera alors **d'un délai d'un mois** à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus d'acquiescer ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation au droit de préférence.

Si le **PRENEUR** exerce son droit d'acquiescer dans le délai imparti, il dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Le **BAILLEUR** consentira au **PRENEUR** un droit à se maintenir dans les lieux jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation dudit pacte est nulle de plein droit et le **PRENEUR** est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

L'attention des parties est attirée sur le fait que dans le cadre des formalités administratives préalables à la vente si elle a lieu, il sera procédé à la purge des éventuels droits de préemption existants (droit de préemption urbain, de la SAFER etc...).

L'acceptation par le **PRENEUR** du pacte de préférence ne lui permettra pas de primer ces éventuels droits de préemption légaux, le pacte de préférence n'étant que contractuel.

En cas de refus ou de silence de la part du **PRENEUR**, le **BAILLEUR** sera ainsi libre de vendre le bien à un tiers sans que cela puisse l'être à des conditions plus favorables que celles qui ont été proposées au **PRENEUR**, sauf alors à repurger le droit de préférence.

Si le **BAILLEUR** venait à ne pas respecter les obligations découlant des présentes, le **PRENEUR** sera alors fondé, outre à obtenir des dommages-intérêts en réparation du préjudice ainsi subi, à demander la nullité de la vente consentie par le **BAILLEUR** à un tiers acquéreur ou sa substitution en cas de collusion frauduleuse entre eux.

**Le bénéfice du droit de préférence ainsi conféré ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers.**

Il est **strictement personnel au PRENEUR**, sauf les effets de l'utilisation de la faculté de substitution

L'obligation de préférence se transmettra à toute collectivité territoriale venant aux droits de la communauté d'agglomération de manière à conférer au **PRENEUR** un droit perpétuel pendant la durée de son bail.

Il est ici précisé que, pour le cas où les droits réels résultant du présent bail seraient saisis, le tiers bénéficiaire ne pourra pas se prévaloir de ce pacte de préférence.

### **PUBLICITE FONCIERE**

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de **ISSOIRE**.

Le présent bail est **exonéré de la taxe de la publicité foncière** en vertu de l'article 743-1° du Code général des impôts comme étant soumis à la taxe sur la valeur ajoutée et participant à une opération de construction.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à trois cent soixante mille euros (360.000,00 eur).

### **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**

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 clerc 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 DONNEES 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 délégué, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si ces 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'IDENTITE**

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 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

Envoyé en préfecture le 19/03/2021

Reçu en préfecture le 19/03/2021

Affiché le



ID : 063-200070407-20210319-DEL20210201-DE

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 qualifié.