

GR/JV/
102541302

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

**A OLLIOULES (Var), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Gabriel ROQUEBERT, Notaire Associé membre de la Société
Civile Professionnelle dénommée "ROQUEBERT-MASSIANI et ASSOCIES",
titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à OLLIOULES, Métropole TOULON
PROVENCE MEDITERRANEE (Var), Le Concorde, rue de la Baume,**

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

ONT COMPARU

La Commune d'OLLIOULES, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Var, dont l'adresse est à OLLIOULES (83190), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 218300903.

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

D'UNE PART

Monsieur Raphaël **PUGLIESI**, professeur de tennis et de padel, demeurant à
EVENOS (83330) 164 ancien chemin de Sainte Anne.

Né à LA SEYNE-SUR-MER (83500) le 2 mars 1995.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

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

D'AUTRE PART



PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La **Commune d'OLLIOULES** est représentée à l'acte par Monsieur Robert BENEVENTI, son Maire en exercice, en vertu d'une délibération motivée de son Conseil Municipal tenu le [••] dont une copie est ci-annexée.

La délibération a été régulièrement télétransmise le [••] à la Préfecture du Var.

Monsieur le Maire déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans que le **BAILLEUR** ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

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

- Monsieur Raphaël **PUGLIESI** est présent à l'acte.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le « **BAILLEUR** » et le « **PRENEUR ou EMPHYTEOTE** » désigneront respectivement le bailleur et le preneur, qui, en cas de pluralité, ceux-ci contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,

- Le terme "**Parties**" désignera également le preneur et le bailleur.

- Le "**BIEN**" désignera les Biens et droits immobiliers, objet des présentes, plus amplement désigné au paragraphe « Désignation » ci-après.

- Le terme "**Annexe(s)**" désignera une annexe ou les annexes aux présentes. Ces annexes font partie intégrante de l'acte.

LESQUELLES parties, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

1) Propriété de l'immeuble

La propriété objet des présentes, située à OLLIOULES (Var), Route de la Gare, ci-après plus amplement désignée, appartient au bailleur et **dépend de son domaine privé** ainsi qu'il est ci-après relaté au paragraphe "*origine de propriété-effet de relatif*".

2) Constructions projetées - procédure

Les parties déclarent que :

- Le présent bail emphytéotique administratif est consenti en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général, consistant en la réalisation d'un équipement sportif composé de courts de padels.

- Les présentes font suite à la mise en œuvre de la procédure concurrentielle d'appel à projet publiée le 10 juillet 2021, au duquel l'offre du **PRENEUR** a été retenue par le **BAILLEUR**.

Par le présent contrat, le **PRENEUR** réalisera cet équipement sportif composé comme suit, conformément au projet déposé :

- 4 terrains de padels (dont un terrain simple de 1x1) ;
- un espace d'accueil ;
- des locaux de rangement et de stockage de matériel ;
- WC et point d'eau potable ;
- tribunes et espaces de détente ombragés.



Pour la réalisation de ces équipements, le **PRENEUR** a obtenu une déclaration préalable de travaux suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de la Commune d'OLLIOULES le 26 août 2021 sous le numéro [••].

Le **PRENEUR** déclare que :

- Ladite déclaration préalable a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat établi par Maître [••], huissier de justice à [••] (Var), en date des [••],

- A ce jour, aucun recours administratif gracieux ou contentieux, ou déféré préfectoral à l'encontre de l'arrêté sus-visé ne lui a été notifié dans les formes et délais prévus par le Code de l'Urbanisme. A ce sujet, une attestation délivrée par le Greffe du Tribunal administratif de TOULON, le [••], certifie l'absence de recours au [••].

Une copie de l'arrêté et des plans dudit permis, du procès-verbal d'affichage et de l'attestation du Greffe sont annexés aux présentes.

Pour permettre au **PRENEUR** de réaliser les constructions, d'en jouir pendant la durée des travaux et la durée du présent bail, les parties ont adopté les dispositions indiquées au paragraphe « CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES » du présent acte.

De convention expresse entre les parties, le dossier de déclaration préalable constitue la seule référence contractuelle les liant en ce qui concerne la description de l'équipement sportif à édifier, celui-ci devant répondre aux engagements pris dans le cadre de la procédure d'appel à projet susmentionnée. Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** déclarent être en possession de l'entier dossier de déclaration préalable et dispensent le notaire soussigné de l'annexer aux présentes.

Par suite, le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** se sont présentés devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales qu'ils viennent de conclure entre eux.

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

La **Commune d'OLLIOULES**, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, à Monsieur Raphaël PUGLIESI, **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A OLLIOULES (VAR) 83190 Route de la Gare.

Un terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BA	87	568 RTE DE LA GARE	01 ha 67 a 36 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale

La parcelle originellement 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 donnée à bail cadastrée section numéro désignée sous le terme lot , teinte au plan annexé.
- Le **PRENEUR** conserve la propriété de :

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

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

Une copie de ce document est annexée.

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

Le **BAILLEUR** déclare que :

- l'accès au terrain objet du présent bail s'effectue directement par la voie publique dénommée « *Route de la Gare* »,
- les limites périphériques du terrain objet des présentes n'ont pas fait l'objet d'un procès-verbal de bornage.
- La division n'est pas constitutive d'un lotissement comme constituant une division réalisée dans les conditions de l'article R 442-1 a) du Code de l'Urbanisme.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître notaire à le ,
publié au service de la publicité foncière de le , volume ,
numéro .

SITUATION LOCATIVE

Le **BAILLEUR** déclare que le terrain objet des présentes est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

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 d'entrée sera établi contradictoirement entre les parties, et à frais communs dans le mois suivant la signature du présent bail par un huissier de justice mandaté par le **BAILLEUR**.

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

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **TRENTE (30) ANNEES entières et consécutives** prenant effet le pour finir le .

En aucun cas, la durée du présent bail administratif ne pourra faire l'objet d'une prorogation 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.



CONSISTANCE – REGLEMENTATION - OBJET

1°) Consistance

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

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux à utiliser pour la réalisation du présent bail, ainsi que les éléments d'équipement à installer sont fixés dans la **notice descriptive qui est annexée aux présentes**.

2°) Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

3°) Objet

Conformément à la loi, la conclusion du présent bail répond à une mission d'intérêt général conférée par la collectivité **BAILLEUR** aux présentes, mission non conférée à un organisme à ce jour. Cette mission est la suivante : développement de son offre en équipements sportifs.

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

CONDITIONS GENERALES

1) - Le **PRENEUR** prendra le terrain présentement loué dans son état actuel, 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, vices même cachés, 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.

Etant précisé que le **PRENEUR** déclare faire son affaire strictement personnelle de la réalisation préalable des études de sols et d'impact nécessaires à la construction qu'il projette.

2) - Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

A cet égard, le bailleur déclare :

- qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur le bien loué ;

- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, et de la déclaration de travaux sus- visé et de celle résultant des stipulations de [• •] **le cas échéant.**

Le **PRENEUR** déclare en avoir parfaite connaissance, en faire son affaire strictement personnelle et l'agréer en tant que de besoin.

3) - Information environnementale

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)

- La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES)



- La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de ces consultations est annexée aux présentes.

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa 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.»

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

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

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

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **BAILLEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

- qu'à sa connaissance :

- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;



- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

4) - Etat des "risques" et pollutions

Un état des servitudes "risques" et pollutions est ci-annexé.

Il est précisé, en outre, qu'il résulte de l'arrêté ministériel du 27 juin 2018 publié le 30 juin 2018 que la commune est classée zone 3 (zone à potentiel radon significatif).

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

CONDITIONS PARTICULIERES

1) - Engagement de construction

Le **PRENEUR** s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain loué **UN EQUIPEMENT SPORTIF COMPOSE DE :**

- 4 terrains de padels (dont un terrain simple de 1x1) ;
- un espace d'accueil ;
- des locaux de rangement et de stockage de matériel ;
- WC et point d'eau potable ;
- tribunes et espaces de détente ombragés, le tout avec desserte. Il devra maintenir cette destination pendant toute la durée du bail.

Le dossier de déclaration préalable N° [] constitue la seule référence contractuelle liant le preneur en ce qui concerne la description de l'ensemble immobilier à édifier. Celui-ci devra correspondre aux engagements du preneur dans le cadre de la procédure de mise en concurrence. Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** déclare être en possession dudit dossier de déclaration préalable et dispensent le rédacteur des présentes de le joindre aux présentes. Le preneur ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du bailleur à leur sujet.

Tout dépôt d'une demande de permis de construire modificatif devra recevoir l'approbation préalable du **BAILLEUR**. Ce dossier du permis de construire modificatif complètera la référence contractuelle liant le **PRENEUR** au **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du **BAILLEUR** à leur sujet.

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



Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire, notamment en vue de la délivrance du certificat de non contestation de conformité.

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

Dans l'hypothèse où une démolition de l'existant est nécessaire, il est expressément convenu que la démolition d'ouvrages existants se fera aux seuls frais et aux risques exclusifs du preneur.

Les matériaux provenant de cette démolition, y compris les matériaux contenant de l'amiante, plomb et plus généralement toutes substances, produits polluants et polluées, demeureront la propriété du preneur.

L'ensemble des frais générés par cette opération de construction ainsi que ceux de raccordement aux réseaux d'assainissement ou de distribution y compris la fourniture des câbles et canalisation, notamment d'eau, de téléphone, d'électricité et autres, seront intégralement supportés par le **PRENEUR**, ainsi que les taxes y afférentes.

Le preneur devra, dans le MOIS de la livraison de l'ouvrage par le constructeur, remettre au bailleur le dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage visé par l'article L 235-15 du Code du Travail.

Absence de garantie d'achèvement

Le bailleur le dispense de justifier d'une garantie financière d'achèvement des constructions.

2) - Délai d'exécution des travaux

Le preneur s'oblige mener les travaux de telle manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au plus tard dans un délai de [• •] ([• •]) MOIS à compter de ce jour, soit au plus tard le [• •].

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf, cependant, pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux. Le preneur en cas de retard ne pourra demander une actualisation du montant des travaux au-delà du délai contractuel de réalisation.

- Recours contre le bail ou recours et/ou retrait contre un acte détachable du bail

Lorsque le Bail ou un acte détachable du Bail fait l'objet d'un recours contentieux, quelle qu'en soit la nature, le **BAILLEUR** en informe sans délai le **PRENEUR** et lui communique l'ensemble des pièces du recours. Les Parties se rapprocheront pour examiner le caractère sérieux du recours, déterminer ensemble les conséquences qu'il convient de tirer dudit recours et pour s'accorder sur les conditions de poursuite de l'opération.

Les Parties pourront alors décider d'un commun accord, soit :

- a) de ne pas donner suite à la réalisation de l'opération. Dans ce cas, il sera procédé à la résiliation du Bail dans les conditions prévues à l'Article 11,
- b) de poursuivre la réalisation de l'opération envisagée.

Jusqu'à la décision sur les suites à donner au recours, le **PRENEUR** est tenu de poursuivre l'exécution des travaux sauf demande contraire expresse du **BAILLEUR**.



En cas de suspension de l'exécution des travaux, les conséquences, notamment financières, sont supportées exclusivement par le **PRENEUR** s'il s'avère que ladite suspension lui est imputable. Dans le cas contraire, elle constitue une cause légitime de suspension de délai.

En cas d'annulation du Bail prononcée par la juridiction administrative, ou de résiliation faisant suite à une décision juridictionnelle, les conséquences, notamment financières, sont supportées exclusivement par le **PRENEUR** s'il s'avère que ladite annulation lui est seul imputable. Dans le cas contraire, le **PRENEUR** sera indemnisé à hauteur des frais qu'il a réellement engagés.

En cas d'annulation définitive de l'acte détachable du Bail, avec impossibilité de le remplacer, empêchant d'une manière définitive l'exécution du Bail, le **BAILLEUR** a la faculté de prononcer la résiliation du Bail. S'il s'avère que l'annulation est imputable au seul **PRENEUR**, celui-ci ne pourra prétendre à aucune indemnité d'aucune sorte. Dans le cas contraire, il sera indemnisé à hauteur des frais qu'il a réellement engagés.

Pour l'application des deux alinéas qui précèdent, il appartient au **PRENEUR** de fournir tous les justificatifs nécessaires pour déterminer précisément le montant des frais et dépenses qu'il a engagés.

Dans tous les cas visés par le présent paragraphe, le **BAILLEUR** se réserve le droit de procéder à la résiliation du Bail. Dans ce cas, la décision de résiliation est notifiée sans délai au **PRENEUR**. Le **PRENEUR** pourra, dans ce cas, bénéficier d'une indemnisation dans les conditions de l'Article 11 sauf si le recours ou le retrait lui est imputable.

3) - Détermination de l'achèvement

L'obligation d'achever les constructions qui incombent au preneur comporte, pour ce dernier, celle d'obtenir, au moment de l'achèvement, le récépissé de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue par l'article R. 462-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Nonobstant la date à laquelle ledit récépissé de la déclaration d'achèvement aura été délivré, il est expressément convenu entre **BAILLEUR** et **PRENEUR** que l'immeuble ne sera réputé achevé que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble à construire. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

L'achèvement du bâtiment devra être notifié sans retard au **BAILLEUR**.

La constatation de l'achèvement par le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du bailleur d'exiger cette conformité.

4) - Détermination de la conformité

a- Conformité urbanistique

Le **PRENEUR** s'oblige à faire toute diligence pour obtenir, dans les plus brefs délais, le certificat de non contestation de conformité prévu par la réglementation relative au permis de construire.

Il s'oblige, en vue de l'obtention de ce certificat de non contestation de conformité, à effectuer toutes les démarches administratives nécessaires et à exécuter, le cas échéant, sous son entière responsabilité et à ses frais, risques et périls, et dans les meilleurs délais, les travaux modificatifs ou complémentaires qui s'avéreraient nécessaires pour parvenir à la délivrance du certificat non contestation de conformité.

b- Conformité contractuelle

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent bail avec les plans et engagements de programme qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, le **BAILLEUR** disposera d'un délai de TROIS MOIS à compter de la délivrance du certificat de non contestation de conformité.



Au cours de ce délai, le **BAILLEUR** pourra notifier au **PRENEUR**, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du bailleur, tous recours et actions contre le preneur. Par contre, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le bailleur ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

Le **PRENEUR**, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

5) - Constitution et acquisition de droits réels

Servitudes

Le **PRENEUR** pourra consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du bailleur.

Le **BAILLEUR** donne également tous pouvoirs au preneur à l'effet d'acquiescer les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail emphytéotique administratif. Ces pouvoirs sont conférés au **PRENEUR** dans l'intérêt commun du **BAILLEUR** et du **PRENEUR** et en contrepartie des engagements contractés par le preneur envers le bailleur. Ces pouvoirs expireront à la date de délivrance du certificat de non contestation de conformité des constructions prévues au présent bail. Le **PRENEUR** devra, dans le délai de DEUX MOIS à compter de la délivrance du certificat de non contestation de conformité, rendre compte au **BAILLEUR**. Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le **PRENEUR**, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

A l'expiration du bail emphytéotique administratif par arrivée du terme contractuel ou résiliation, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le **BAILLEUR** aurait consenti, s'éteindront de plein droit.

Privilège-hypothèque

Le droit réel conféré au **PRENEUR** de même que les ouvrages dont ce dernier est propriétaire en vertu du présent bail sont susceptibles d'hypothèque exclusivement conventionnelle et uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le **PRENEUR** en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien présentement loué.

Conformément aux dispositions du 2° de l'article L. 1311-3 du Code général des collectivités territoriales, le contrat constituant hypothèque devra, à peine de nullité, être approuvé par le bailleur qui devra prendre en compte le (ou les) emprunt(s) garanti(s) pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements que le bailleur est autorisé à accorder à une personne privée.

Seuls les créanciers hypothécaires peuvent exercer des mesures conservatoires ou d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail. Le bailleur a la faculté de se substituer au preneur dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail et, le cas échéant, les conventions non détachables.

6) - Entretien des constructions

Le **PRENEUR** devra, pendant tout le cours du bail, conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le **PRENEUR** devra notamment effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.



Le **BAILLEUR** aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation petites ou grosses.

En cas de défaillance constatée du **PRENEUR** dans son obligation de conservation en bon état d'entretien et de réparations de toute nature, y compris les grosses réparations ainsi que de remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement présentement stipulé, le bailleur adressera au preneur une mise en demeure d'avoir à réaliser les travaux nécessaires pour y pallier.

A défaut d'exécution dans le délai de six mois à compter de ladite notification, le **BAILLEUR** sera en droit :

- soit de faire exécuter les travaux nécessaires, par toute entreprise de son choix, aux frais du **PRENEUR**,

- soit de demander la résiliation du bail et le paiement, par le **PRENEUR**, à titre d'indemnité d'une somme équivalente au coût des travaux à engager pour pallier à la défaillance du preneur,

Le **PRENEUR** répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause.

En cas de sinistre de quelque nature qu'il soit, il sera fait application des stipulations figurant, ci-après, au paragraphe "Assurance incendie".

7) - Cession - apport en société

Conformément au 1° de l'article L 1311-3 du Code général des collectivités territoriales, le **PRENEUR** ne pourra céder les droits résultant du présent bail qu'avec l'agrément préalable du **BAILLEUR** et uniquement au profit d'une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant de ce bail ainsi que, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour la réalisation de l'opération d'intérêt général lui incombant.

Toutefois, les droits résultant du présent bail ne pourront faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre, prévue à l'article L 2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, s'y oppose.

En cas d'agrément et comptabilité avec les obligations de publicité et de sélection préalable, les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le preneur, vis-à-vis du bailleur, des mêmes obligations que le preneur, et celui-ci en reste garanti jusqu'à l'achèvement des constructions que le preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat, ladite solidarité s'arrêtant donc au jour de la délivrance du certificat de non contestation de conformité.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail emphytéotique administratif. Le **BAILLEUR**, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au Tribunal à y substituer éventuellement toutes les garanties que le Tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier au **BAILLEUR** qui conservera tous droits vis-à-vis tant du **PRENEUR** que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux, cette solidarité cessant, ainsi qu'il est stipulé ci-avant, au jour de la délivrance du certificat de non contestation de conformité.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au **BAILLEUR** aux frais du cessionnaire.

8) – Location

Le **PRENEUR** pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail pour un usage compatible avec la destination du bail emphytéotique administratif ci-dessus définie.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le preneur ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.



Conditions générales d'exploitation

Le **PRENEUR** exploite le Bien à des fins privatives.

Le **PRENEUR** fait sa propre affaire de l'occupation et de l'exploitation des Biens, dans les conditions ci-après précisées.

Le **BAILLEUR** ne dispose d'aucun pouvoir de contrôle ou de direction sur l'exploitation des Biens. Le **PRENEUR** s'engage toutefois à respecter l'ensemble des stipulations prévues au présent paragraphe, qui lui sont imposées uniquement dans l'intérêt de sa destination ainsi que dans l'intérêt général.

Destination des lieux

Le Bien est destiné à usage d'équipements sportifs composé de quatre (4) courts de padels, de locaux de rangement et de stockage.

Le **PRENEUR** s'engage à respecter cette destination. Il ne pourra changer la destination des lieux mis à sa disposition sous peine de pénalités, sans préjudice du droit pour le **BAILLEUR** de procéder dans ce cas à la résiliation du Bail dans les conditions prévues ci-après.

Il est interdit de mettre en place toute activité qui soit contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs. Le **BAILLEUR** se réserve le droit à tout moment de contrôler le respect de la destination des Biens occupés.

Le **PRENEUR** devra également tenir à la disposition du **BAILLEUR** tous les justificatifs nécessaires lui permettant de s'assurer du respect de cette destination.

9) - Contributions

Le **PRENEUR** acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci- après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature (Taxe locale d'équipement, taxe foncière....) auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties, même ceux qui, de droit, sont à la charge du **BAILLEUR**.

10) - Assurances*Assurances construction*

Conformément aux dispositions de la loi du 4 janvier 1978 et des articles L 111-13 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le **PRENEUR** devra justifier, à la date de l'ouverture du chantier, de la souscription auprès d'une compagnie habilitée des assurances construction nécessaires comprenant notamment l'assurance "dommages-ouvrages", "responsabilité", concernant les constructions à édifier.

Assurance incendie

Le **PRENEUR** sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils, et fournir au **BAILLEUR** annuellement une attestation d'assurance de sa propre initiative ou à la demande du **BAILLEUR**.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le **PRENEUR** justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du bailleur.

Le **BAILLEUR** aura toujours le droit de se substituer au preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause.

Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le preneur devra rembourser au bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.



En cas de sinistre survenu au bâtiment édifié pendant la durée du bail, le **PRENEUR** sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le **BAILLEUR**, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites, le tout sauf décision commune contraire des parties. Pour assurer au **BAILLEUR** l'exécution par le **PRENEUR** des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du **BAILLEUR** le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal Administratif du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au **BAILLEUR** l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Pour la reconstruction et remise en état, le **PRENEUR** devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire le ou les bâtiments sinistrés ou de remettre en état les parties détruites, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

-Si l'impossibilité de reconstruction ou de remise en état des parties détruites n'est pas imputable à une faute du **PRENEUR** :

1- S'agissant d'un sinistre partiel, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du **PRENEUR** comme l'accession du **BAILLEUR** à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre ; la redevance due par le **PRENEUR** au **BAILLEUR** sera réduite proportionnellement.

2- S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard DEUX (2) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le **BAILLEUR** reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

-Si l'impossibilité de reconstruction ou de remise en état des parties détruites est imputable à une faute du **PRENEUR** :

1-S'agissant d'un sinistre partiel : le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du **PRENEUR** comme l'accession du **BAILLEUR** à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre, et l'intégralité du loyer du présent contrat restera acquis au **BAILLEUR** à titre d'indemnité.

2-S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard SIX (6) mois après la date du sinistre. Le **BAILLEUR** conserverait, à titre de dédommagement, l'intégralité du loyer du présent contrat et reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

Dans l'un comme l'autre cas, l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux deux parties (bailleur et preneur) dans les proportions suivantes :

- le **BAILLEUR** aura droit à une portion de l'indemnité proportionnelle au nombre d'années écoulées depuis l'achèvement des constructions par rapport à la durée conventionnelle du présent bail ;

- le **PRENEUR** aura droit au reliquat de l'indemnité, c'est-à-dire à une portion de cette indemnité proportionnelle au nombre d'années restant à courir sur la durée de la convention par rapport à la durée conventionnelle du bail.

11) - Résiliation



Eu égard aux prérogatives de puissance publique dont il dispose, le **BAILLEUR** aura la faculté de prononcer unilatéralement la résiliation du présent bail pour faute grave du **PRENEUR**, en cas de mise en liquidation judiciaire de ce dernier et, plus généralement, pour défaut d'exécution de l'une quelconque des charges et conditions de celui-ci, qu'elle soit conventionnelle ou légale.

La déchéance doit être précédée d'une mise en demeure, dûment motivée et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au **PRENEUR**, et restée sans effet à expiration d'un délai de deux mois.

Les conséquences financières de la déchéance sont à la charge du **PRENEUR**, à l'exception de la valeur encore non amortie des ouvrages constitutifs de l'immeuble. La valeur non amortie est la valeur nette comptable des ouvrages constitutifs de l'immeuble, déduction faite des subventions.

Le **PRENEUR** s'engage à régler, sans délai, des dommages et intérêts au **BAILLEUR**, en réparation du préjudice subi par ce dernier du fait de la défaillance du **PRENEUR**, et selon l'état exécutoire, dûment justifié, établi par le **BAILLEUR**.

Par ailleurs, eu égard aux prérogatives de puissance publique dont il dispose, le **BAILLEUR** pourra également résilier unilatéralement le présent bail pour motif d'intérêt général.

La résiliation pour motif d'intérêt général doit également être précédée d'un préavis, dûment motivé et notifié au **PRENEUR** par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai raisonnable avant la prise d'effet de la résiliation.

Le **PRENEUR** a droit à l'indemnisation intégrale du préjudice subi du fait de la résiliation pour motif d'intérêt général, décidée par le **BAILLEUR**. Les indemnités dues sont calculées en tenant compte notamment :

- de la part non encore amortie des ouvrages constitutifs de l'immeuble, sauf succession dans les contrats de prêt du **BAILLEUR** ou d'un tiers ;
- du montant des pénalités liées à la résiliation anticipée des contrats de prêt, sauf succession dans lesdits contrats du **BAILLEUR** ou d'un tiers.

12) - Propriété des constructions

- Au cours du bail :

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

- A la fin du bail :

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le **PRENEUR** ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du **BAILLEUR**, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

13) - Solidarité et indivisibilité

Pendant le cours du présent bail emphytéotique administratif, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le preneur et ses ayants cause ; ils supporteront, en outre, les frais de toutes les significations à leur faire.

14) - Jouissance

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

15) - 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.

16) - Affichage sur les murs et bâtiments



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

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance mensuelle fixée à quatre cents euros (400,00 eur).

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 avant le 10 de chaque mois, le premier paiement devant être effectué le

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

REVISION DE LA REDEVANCE

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

L'indice de révision pris pour base est l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE ou tout autre indice s'y substituant. L'indice initial retenu du 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.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

[• •]

+ Attestation de la Commune indiquant que le BIEN dépend de son domaine privé.

DECLARATION FISCALE

Le **BAILLEUR** déclare ne pas opter pour la soumission du présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer ni hors taxe ni taxe sur la valeur ajoutée incluse, la contribution sur les revenus locatifs ne sera pas due au titre de ce contrat, les présentes ne se rapportant pas à un immeuble bâti achevé depuis au moins quinze ans.

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de TOULON 2.



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

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière sera perçue sur la valeur cumulée :

- des redevances et des charges, soit la somme de [••] ;
- et de la valeur résiduelle des constructions en fin de bail que les parties évaluent à la somme de [••].

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.

MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur des présentes se réserve le droit de n'adresser au preneur une copie authentique de l'acte qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire ou de son ayant droit.

Le preneur donne son agrément à cette réserve.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte s'il a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse du preneur qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

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 RÉCIPROQUE

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 Electronique 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 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.

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'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 entête 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

