

CT/AL/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
LE**

**A MERIGNAC (Gironde), 11 avenue du Maréchal Leclerc, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Cédric THOUANEL, Notaire associé de la Société Civile
Professionnelle « Cédric THOUANEL et Anne BEFVE-CARTIER, notaires
associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial » à
MERIGNAC, 11 avenue du Maréchal Leclerc, identifié sous le numéro CRPCEN
33140,**

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

ONT COMPARU

La **COMMUNE DE MERIGNAC**, collectivité territoriale de droit public, située
dans le département de la Gironde, dont le siège est à MERIGNAC (33700), 60
avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, identifiée au SIREN sous le numéro
213302813.

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

D'UNE PART

La Société dénommée **ENEAL**, Société anonyme d'habitation à loyer modéré
- Foncière médico sociale au capital de 340000000 €, dont le siège est à
BORDEAUX (33300), 12 rue Chantecrit, identifiée au SIREN sous le numéro
461201337 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
BORDEAUX.

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

D'AUTRE PART

EXPOSÉ

Préalablement aux présentes il est ici rappelé :

ARTICLE L 1311-2 ET SUIVANTS DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Les dispositions des articles L 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales relatives au Bail emphytéotique administratif sont ci-après intégralement relatées :

« Article L1311-2

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

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

Un tel bail ne peut avoir pour objet l'exécution de travaux, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation, pour le compte ou pour les besoins d'un acheteur ou d'une autorité concédante soumis au code de la commande publique.

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

Lorsque le bail a pour objet l'affectation à une association cultuelle d'un édifice du culte ouvert au public, la collectivité territoriale informe le représentant de l'Etat dans le département de son intention de conclure un tel bail au moins trois mois avant sa conclusion.

Article L1311-3

Les baux passés en application de l'article L. 1311-2 satisfont aux conditions particulières suivantes :

1° Les droits résultant du bail ne peuvent être cédés, avec l'agrément de la collectivité territoriale, qu'à une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général.

Par dérogation à l'alinéa précédent, les droits résultant du bail ne peuvent faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre, prévues à l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, s'y oppose ;

2° Le droit réel conféré au titulaire du bail de même que les ouvrages dont il est propriétaire sont susceptibles d'hypothèque 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 loué.

Ces emprunts sont pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements qu'une collectivité territoriale est autorisée à accorder à une personne privée.

Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la collectivité territoriale ;

3° Seuls les créanciers hypothécaires peuvent exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail.

La collectivité territoriale 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. Elle peut également autoriser la cession conformément aux dispositions du 1° ci-dessus ;

4° Les litiges relatifs à ces baux sont de la compétence des tribunaux administratifs ;

5° Les constructions réalisées dans le cadre de ces baux peuvent donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail. Dans ce cas, le contrat comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public ;

6° Lorsqu'une rémunération est versée par la personne publique au preneur, cette rémunération distingue, pour son calcul, les coûts d'investissement, de fonctionnement et de financement.

Article L1311-4

Les dispositions des articles L. 1311-2 et L. 1311-3 sont applicables aux établissements publics des collectivités territoriales et aux groupements de ces collectivités. »

HISTORIQUE DE LA RESIDENCE

La résidence Autonomie Jean Brocas située Avenue Roland Dorgelès à Mérignac compte 60 logements T1 bis dont 40 logements collectifs et 20 logements individuels, un foyer et 17 places de stationnement. Elle bénéficie d'un emplacement de qualité à proximité immédiate de la Mairie de Mérignac et de son parc et d'une station de tramway.

Elle est implantée sur une parcelle faisant l'objet d'un bail emphytéotique conclu entre la SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE ÉNÉAL et la Ville de Mérignac pour une durée de 65 ans. Ce bail ayant pris effet le 24 avril 1978 se termine le 24 avril 2043, soit dans 21 ans.

Cet établissement fait l'objet d'une gestion partagée entre ÉNÉAL et le CCAS de Mérignac. Il est à noter que les logements ne sont pas conventionnés à l'APL.

Mis en service en 1979, le bâti n'a pas subi de réhabilitation conséquente depuis sa mise en location.

Par délibérations en dates des 3 décembre 2019 et 13 décembre 2022, le Conseil d'Administration d'ÉNÉAL a autorisé l'étude d'un projet comprenant la réhabilitation avec augmentation de capacité de la résidence de 30% en passant de 60 logements à 78 logements de type T1 bis.

PROGRAMME DE L'OPERATION

Le programme et les modalités de mise en œuvre de l'opération, validés avec la Ville de Mérignac, sont les suivants :

Augmentation de capacité de la résidence

L'opération permettra de requalifier la résidence et d'augmenter sa capacité de 30 % en passant de 60 logements à 78 logements de type T1 bis :

*Démolition de 12 logements individuels,

*Création de 30 logements collectifs neufs,

*Réhabilitation et restructuration du foyer,

*Réhabilitation de 8 logements individuels et des 40 logements collectifs conservés.

La résidence comptera à terme 78 logements, dont 70 collectifs et 8 individuels.

Prolongation du bail emphytéotique

Compte-tenu des difficultés à équilibrer financièrement l'opération avec l'achat du foncier, il est proposé de prolonger le bail emphytéotique sur la parcelle cadastrée BE 143 d'une superficie de 7469 m².

La voie interne d'une emprise de 1197 m² faisait jusqu'alors partie du domaine public devait être intégrée dans l'assiette de ce bail pour permettre la réalisation du projet (voir infra).

La durée du bail emphytéotique sera prolongée jusqu'au 11 mai 2077 (soit un bail de 99 ans à compter de la date de signature en 1978), afin de prendre en compte la durée des emprunts qui seront souscrits par ENEAL pour financer l'opération.

Rétrocession des voies de circulations et des emplacements de stationnement par BORDEAUX METROPOLE à la Ville de MERIGNAC

Dans le cadre de la réhabilitation et de l'extension de la Résidence pour Personnes âgées, RPA Jean Brocas, la ville de Mérignac a également sollicité auprès de Bordeaux Métropole l'acquisition des voies de circulation et les emplacements de stationnement afin de les intégrer à l'ensemble immobilier.

L'emprise des voies de circulation et des emplacements de stationnement d'une superficie de 1 197 m² ne faisait pas partie du bail emphytéotique initial signé le 12 mai 1978 entre la ville de Mérignac et la SA HLM Habitation Economique.

Cette rétrocession a été effectuée aux termes d'un acte reçu par Maître THOUANEL, notaire soussigné, en date du 26 décembre 2024.

Comme il est dit avant les parties avaient préalablement aux présentes conclu un bail emphytéotique aux termes d'un acte reçu par Maître VINCENS DE TAPOL, notaire à PESSAC (Gironde) le 12 mai 1978 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX II le 7 juin 1978 volume 7044 numéro 14.

Suite aux différents changements évoqués précédemment, modification de l'assiette du bail, modification de la durée du bail, réhabilitation et extension de la résidence,

Les parties se sont rapprochés pour régulariser un avenant au bail sus relaté date du 12 mai 1978 et effectuer un nouveau bail emphytéotique aux termes des présentes.

CECI EXPOSE il est passé au bail emphytéotique objet des présentes.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNE DE MERIGNAC est représentée à l'acte par Monsieur Thierry TRIJOLET, Maire de ladite Commune, domicilié en cette qualité à MERIGNAC, en l'Hôtel de Ville, ayant pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération de ladite Commune, **en date du +++ dont une copie est demeurée ci annexée aux présentes,**

Observation est ici faite, qu'une expédition de la délibération sus-énoncée a été transmise à Monsieur le Préfet de la Gironde, qui en a accusé réception le 3 octobre 2023.

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

Observation étant faite qu'à ce jour aucune notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité n'a été formé, ainsi que son représentant sus-nommé le déclare.

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

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

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

La COMMUNE DE MERIGNAC, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, à ENEAL **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A MERIGNAC (GIRONDE) 33700 Avenue Roland Dorgeles,

Une parcelle de terrain sur laquelle a été édifée par l'emphytéote 60 logements T1 bis dont 40 logements collectifs et 20 logements individuels ainsi que les voies de circulations, emplacements de stationnement et garage,

Ledit ensemble est dénommé "Résidence Autonomie Jean Brocas",

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BE	167	60 AV DE LATTRE DE TASSIGNY	00 ha 03 a 99 ca
BE	168	AV ROLAND DORGELES	00 ha 68 a 55 ca
BE	169	AV ROLAND DORGELES	00 ha 01 a 98 ca
BE	170	AV ROLAND DORGELES	00 ha 04 a 16 ca
BE	171	RUE ROLAND DORGELES	00 ha 11 a 82 ca

Total surface : 00 ha 90 a 50 ca

Confrontant :

-au nord et à l'est : le domaine public,

-au sud : partie restant appartenir à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « LE PIN GALANT »,

-à l'ouest : à la ville de MERIGNAC.

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

Sont ci annexés aux présentes, savoir :

*Un extrait de plan cadastral est annexé,

*Un plan géoportail.

DESAFFECTATION-DECLASSEMENT

Au regard du projet d'ensemble, la parcelle cadastrée section BE numéro 171 étant destinée à l'usage exclusif des résidents de la RPA Jean Brocas, il s'est avéré nécessaire de procéder au déclassement et à la désaffectation de ladite parcelle pour un reclassement dans le domaine privé de la commune afin de l'incorporer dans l'assiette du nouveau bail emphytéotique.

Par délibération numéro 2025_007 en date du 17 février 2025, le Conseil Municipal de la Ville de MERIGNAC a décidé le déclassement après désaffectation du bien objet des présentes.

Une copie de cette délibération est demeurée ci-annexée après mention.

EFFET RELATIF

1°) Acquisition suivant acte reçu par Maître POULIN notaire à PESSAC le 9 mai 1977, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2 le 8 juin 1977, volume 6628, numéro 8.

Précision étant ici faite qu'aux termes, savoir :

**d'un acte administratif en date du 9 juin 1983 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX II le 14 juin 1983 volume 9414 n°12 la parcelle cadastrée section BE numéro 44 a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées section BE numéros 62 et 63.*

**d'un acte administratif en date du 24 juin 2014 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX II le 26 juin 2014 volume 2014 P n°5939 la parcelle cadastrée section BE numéro 63 a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées section BE numéros 143 et 144.*

**d'un procès-verbal du cadastre en date du 16 novembre 2020 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX II le 24 novembre 2020 volume 2020 P*

n°14963 la parcelle cadastrée section BE numéro 143 a été divisée en trois nouvelles parcelles cadastrées section BE numéros 168 à 170, objet des présentes.

2°) Acquisition suivant acte reçu par Maître THOUANEL notaire à MERIGNAC le 26 décembre 2024, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX le 22 janvier 2025, volume 2025P, numéro 1487.

SERVITUDES

Il résulte du bail emphytéotique initial reçu par Maître VINCENS DE TAPOL, notaire à PESSAC (Gironde) le 12 mai 1978, notamment ce qui suit :

« Elle supportera en particulier toutes servitudes qui ont pu ou pourront être passées avec l'ELECTRICITE DE France, pour l'utilité et l'aménagement des lignes électriques nécessaires à l'exploitation de la distribution d'électricité de France. »

CONSISTANCE – REGLEMENTATION - OBJET

1°) Consistance

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

2°) Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 1311 à L.1311-4 du Code général des collectivités territoriales sus visé 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, ci-après visée, conférée par la collectivité **BAILLEUR** aux présentes, mission non conférée à un organisme à ce jour. Cette mission est la suivante : **augmentation de la capacité d'accueil de la résidence pour personnes âgées Jean Brocas, Réhabilitation et restructuration du foyer, mise en place d'un bail locatif avec la CCAS de Mérignac intégrant une redevance forfaitaire indexée annuellement sur l'IRL.**

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

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

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

I – En ce qui concerne l'ensemble des parcelles à l'exception de la parcelle cadastrée section BE numéro 171

Acquisition de :

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « LE PIN GALANT », société civile au capital de sept mille sept cents francs, dont le siège social est à MERIGNAC Domaine de Pin Galant,

Suivant acte reçu par Maître POULIN notaire à PESSAC, le 9 mai 1977.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de quatre cent cinquante quatre mille cinq cent quatre-vingt-quatre francs, payé comptant et quittancé au dit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2 le 8 juin 1977, volume 6628, numéro 8.

II – En ce qui concerne la parcelle cadastrée section BE numéro 171

Acquisition de :

L'établissement public dénommé **BORDEAUX METROPOLE**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale à fiscalité propre relevant de la catégorie des métropoles, par transformation de la Communauté Urbaine de Bordeaux, créée en vertu de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 et du décret n°2014-1599 du 23 décembre 2014, ayant son siège à BORDEAUX (Gironde) Esplanade Charles de Gaulle, identifié sous le numéro SIREN 243 300 316 RCS BORDEAUX.

Suivant acte reçu par Maître THOUANEL notaire à MERIGNAC, le 26 décembre 2024.

La cession a été consentie à titre gratuit d'un commun accord entre les parties.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX le 22 janvier 2025, volume 2025P, numéro 1487.

***Originellement**, L'établissement public dénommé **BORDEAUX METROPOLE** était propriétaire du BIEN sus désigné de par sa présence dans le domaine public depuis des temps immémoriaux.*

ETAT DES LIEUX

L'**EMPHYTEOTE** déclare avoir pris possession des biens loués dans depuis le 24 avril 1978 ainsi qu'il est dit ci avant.

Un état des lieux avait alors été établi contradictoirement et à frais communs entre les parties. Les parties déclarent être en possession d'un exemplaire dudit état des lieux.

Les parties déclarent qu'un nouvel état des lieux sera établi contradictoirement au moment de la prise d'état et après réalisation des travaux à intervenir.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 52 années entières et consécutives prenant effet le 12 mai 2025 pour finir le 11 mai 2077.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

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

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

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

De convention expresse entre les parties l'EMPHYTEOTE s'engage à mettre en place un bail avec le CCAS de Mérignac intégrant un loyer indexé annuellement sur l'IRL afin que cette dernière assure la gestion médicosociale de la résidence autonomie à l'issue de l'opération de réhabilitation et d'extension.

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

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

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

5°) Réparations locatives ou de menu entretien

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

6°) Grosses réparations - Reconstruction.

Conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du code général des collectivités territoriales lui-même renvoyant aux dispositions relatives au bail emphytéotique prévu à l'article L 451-1 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 y compris les réparations visées à l'article 606 du code civil, 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 (article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime).

7°) Mise aux normes des bâtiments

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

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

8°) Assurances.

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

- 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 résultant de la faute du gestionnaire 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. En cas de sous location, le sous locataire sera lui-même responsable d'un incendie né de son chef ou de sa négligence.

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

Le tout à défaut de résiliation des présentes.

9°) Ramonage

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

10°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation

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

11°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

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

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

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

12°) Droit d'accession

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

13°) Servitudes

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

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

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

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

CESSION - HYPOTHÈQUE - APPORT EN SOCIÉTÉ

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 ainsi qu'il résulte de l'article L 1311-3 du code général des collectivités territoriales tel que rappelé dans l'exposé qui précède.

Toutefois, ce droit réel :

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

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

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

2°) Apport à une société

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 un euro (1,00 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 31 décembre de chaque année, le premier paiement devant être effectué le 31 décembre 2025.

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

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 et appartenant au débiteur pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

L'EMPHYTEOTE déclare que ledit état lui a été remis.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

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.

OBLIGATIONS LÉGALES DE DÉBROUSSAILLEMENT (OLD)

Le titre III du livre 1^{er} de la partie législative du Code forestier impose une obligation légale de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé à la charge du propriétaire, de l'occupant ou de l'exploitant de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et des forêts.

Le débroussaillage consiste à réduire la densité végétale présente sur le terrain et à l'entretenir en l'état débroussaillé, afin de limiter le risque d'incendie, son intensité et sa propagation conformément à l'article L 131-10 du Code forestier. Cela peut passer par différents travaux tels que : l'élagage des arbres, la coupe de la végétation basse, des arbres morts, des branches des arbres afin qu'ils ne se touchent pas, la limitation de l'importance des haies et l'élimination des déchets.

A compter du 1^{er} janvier 2025, l'état des risques technologiques, miniers ou naturels prévisibles doit comprendre la fiche d'information sur les OLD disponible sur le site www.georisques.gouv.fr.

Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci, nonobstant des astreintes. Ils encourent aussi l'amende prévue pour les contraventions de 5^{ème} classe.

Le BIEN loué, objet des présentes, n'est pas situé dans une des zones relatées à l'article L 134-6 du Code forestier, où s'appliquent les obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé.

L'EMPHYTEOTE déclare en être informé. Une capture d'écran de la zone est demeurée annexée aux présentes.

CONSTRUCTION PAR L'EMPHYTEOTE/PERMIS DE CONSTRUIRE

Le PRENEUR EMPHYTEOTE déclare avoir obtenu sur les parcelles objet des présentes un permis de construire délivré par la Mairie de MERIGNAC, le +++, sous le numéro +++.

Une copie dudit permis est ci annexée aux présentes après mention.

Le PRENEUR déclare que ledit permis a fait l'objet d'un affichage régulier.

CONDITIONS PARTICULIERES : PACTE DE PREFERENCE – INTERDICTION D'HYPOTHEQUER LES CONSTRUCTIONS ET DE LES GREVER DE SERVITUDES

Il avait été indiqué dans le bail reçu par Maître VINCENS DE TAPOL, notaire à PESSAC (Gironde) le 12 mai 1978, les conditions particulières suivantes :

1°)

« Si, au cours du présent bail la Commune de MERIGNAC propriétaire baillesse aux présentes ou ses ayants droits se décidaient à vendre le terrain, objet des présentes, la Société Anonyme d'Habitation à Loyer modéré « L'HABITATION ECONOMIQUE » aura le droit d'en devenir acquéreur de préférence et par priorité à tout autre acquéreur, pour un prix égal à celui qui serait offert à la baillesse et aux mêmes conditions à la charge par la Société ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE « L'HABITATION ECONOMIQUE » de faire connaître son intention d'user de ce droit de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la baillesse dans les deux mois de la notification que celle – ci lui aura faite, en la même forme, du prix et des conditions qu'elle aura obtenue »

2°)

« Interdiction d'hypothéquer les constructions et de les grever de Servitudes

La société Anonyme d'H.L.M. « L'HABITATION ECONOMIQUE » ne pourra grever les constructions d'aucune servitude ni les hypothéquer si ce n'est pour les sommes qu'elle aura la faculté d'emprunter auprès des Etablissements prêteurs dans le cadre de la Législation sur les habitations à Loyer Modéré. »

DOIT ON A NOUVEAU STIPULER CETTE CLAUSE DANS LE NOUVEAU

BAIL

RESILIATION DU BAIL

a) A la demande de l'EMPHYTEOTE.

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

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

b) A la demande du BAILLEUR

Le BAILLEUR peut demander la résiliation du bail :

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

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

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

Il en sera de même si l'immeuble perdait sa vocation sociale.

FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au service de la publicité foncière de BORDEAUX.

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière.

La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant cumulé théorique des redevances soit sur la somme de cinquante deux euros (52,00 eur).

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 cinquante deux euros (52,00 eur).

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

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

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.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la redevance convenue.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation des sommes ci-dessus indiquées.

MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention au preneur, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

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.

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive de la boîte aux lettres électronique correspondant au courriel qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant à la messagerie électronique est autorisé,

par elle, à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de sa messagerie électronique sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR 24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret n° 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

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 Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sur quinze pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

