

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

MISE EN LIGNE LE 26-05-2023

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 23.081

L'an deux mille vingt-trois, le 25 mai, à 18 h 00, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, le Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 17 mai 2023

DATE D'AFFICHAGE

Le 17 mai 2023

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Nadine DAVID, Mme Dominique BERGEROT, M. Jean-Michel DENIS, Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE, adjoints.

M. Jean-Luc CHAPOULIE, Mme Christine DELPECH-SOULET, Mme Céline DROUILLARD, M. Julien DURESSAY, M. Gérard FILOCHE, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, M. Bruno JARROIR, M. Thomas LAFARIE, Mme Françoise LARRIEU, Mme Christelle MAIRE, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, Mme Marie-Pierre QUENTIN, M. Raynald RIMBAULT, M. Thierry ROGISTER, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

M. Gilbert LOUX représenté par Mme Éliane CIRAUD-LANOUE
Mme Odile CHOLLET représentée par Mme Dominique BERGEROT
Mme Océane FERNANDES représentée par Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE
Mme Madeline TANTIN représentée par M. Didier SIMONNET
M. Philippe CUSSAC représenté par M. Patrick MARENGO
M. Christophe PLASSARD représenté par M. Thomas LAFARIE

ÉTAIT ABSENTE-EXCUSÉE : Mme Marie-Claire SEURAT

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 26

Nombre de votants : 32

M. Raynald RIMBAULT a été élu secrétaire de séance.

OBJET : RÉSIDENCE JOB RUE DU PASTEUR SAMUEL BESANÇON À ROYAN – BAIL EMPHYTÉOTIQUE À INTERVENIR AVEC HABITAT 17 – PARCELLES CADASTRÉES SECTION AT N° 532, N° 538, N° 539, N° 540, N° 549, N° 553 ET N° 569 (MODIFICATIF N° 1 À LA DÉLIBÉRATION N° 21.194 DU 14 DÉCEMBRE 2021)

RAPPORTEUR : M. SIMONNET

VOTE : UNANIMITÉ

Par une délibération n° 21.194 du 14 décembre 2021, le Conseil Municipal a notamment autorisé Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer un bail emphytéotique avec Habitat 17, à l'euro symbolique, pour une durée de cinquante-cinq ans, destiné à mettre à la disposition de cet organisme les parcelles supportant dix-sept logements du programme immobilier de la résidence Job, situées rue du Pasteur Samuel Besançon à Royan. Etant ici précisé que les dix-sept logements édifiés par HABITAT 17 dans le cadre d'une opération d'ensemble menée par ses soins et relevant de sa propre initiative ont fait l'objet d'un acte de renonciation à la théorie de l'accession foncière par la Commune de ROYAN suivant acte reçu par Maître PHILIPPARIE, Notaire à LA ROCHELLE le 21 décembre 2022.

Il convient de modifier la délibération précitée pour préciser les références cadastrales et les superficies des parcelles objets de ce bail emphytéotique, totalisant une contenance totale de 2 748 m², suite aux opérations de bornage réalisées par le cabinet de géomètre SCP Bruno GUINARD en mai 2022 :

- AT n° 532 : 216 m²
- AT n° 538 : 698 m²
- AT n° 539 : 50 m²
- AT n° 540 : 47 m²
- AT n° 549 : 189 m²
- AT n° 553 : 138 m²
- AT n° 569 : 1 410 m²

Il convient également de compléter la délibération précitée par l'estimation de la redevance annuelle de mise à disposition de ces terrains au profit d'Habitat 17, soit 6 900,00 €, communiquée par le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime le 23 janvier 2023.

La Ville de Royan consent à Habitat 17 un bail à l'euro symbolique, justifié par les motifs d'intérêt général suivants :

- La production de logements locatifs sociaux ;
- La minoration foncière accordée à cet organisme sur les terrains mis à sa disposition sera comptabilisée en dépenses déductibles au titre des pénalités prévues par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ;
- La conservation du foncier par la Ville de Royan et le retour de la propriété des immeubles construits sur ces terrains à la Ville de Royan à l'issue du bail.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de modifier et de compléter la délibération n° 21.194 du 14 décembre 2021 et d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer le bail emphytéotique à intervenir avec Habitat 17, ainsi que tout document se rapportant à cette opération.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2241-1,
- Vu la délibération n° 21.194 du 14 décembre 2021,
- Vu l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime, en date du 23 janvier 2023,
- Vu le projet de bail emphytéotique,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- de modifier la délibération n° 21.194 du 14 décembre 2021, relative au transfert de terrains entre Habitat 17 et la Ville de Royan dans le cadre de la construction de logements « Résidence Job » rue du Pasteur Samuel Besançon à Royan, pour préciser les références cadastrales et les superficies des parcelles objets du bail emphytéotique à conclure avec Habitat 17, à l'euro symbolique, pour une durée de cinquante-cinq ans entières et consécutives à compter de la signature du bail emphytéotique administratif, les parcelles objets dudit bail totalisant une contenance totale de 2 748 m², suite aux opérations de bornage réalisées par le cabinet de géomètre SCP Bruno GUINARD, en mai 2022 :

- AT n° 532 : 216 m²
- AT n° 538 : 698 m²
- AT n° 539 : 50 m²
- AT n° 540 : 47 m²
- AT n° 549 : 189 m²
- AT n° 553 : 138 m²
- AT n° 569 : 1 410 m²

- de préciser qu'à l'issue de ce bail, les immeubles construits par Habitat 17 sur ces parcelles reviendront à la Ville de Royan ;

- de préciser que la minoration foncière consentie à Habitat 17 sur les terrains mis à sa disposition sera comptabilisée en dépenses déductibles au titre des pénalités prévues par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ;

- de compléter la délibération du 14 décembre 2021 précitée par l'estimation de la redevance annuelle de mise à disposition de ces terrains au profit d'Habitat 17, communiquée par le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime le 23 janvier 2023 ;

- de désigner Maître Garance PHILIPPARIE, Notaire à LA ROCHELLE (17000) 133, Boulevard Sautel, représentant l'établissement HABITAT 17 et la Commune de ROYAN, pour recevoir l'acte authentique contenant bail emphytéotique administratif ;

- d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer le bail emphytéotique à conclure avec Habitat 17, ainsi que tout document relatif à cette opération.

Fait et délibéré les jour, mois, et an susdits,
Pour extrait conforme,

Le Maire,



Patrick MARENGO

Le secrétaire de séance,



Raynald RIMBAULT

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20230525-DCM23-081-DE
Date de télétransmission : 26/05/2023
Date de réception préfecture : 26/05/2023

PLAN DE DIVISION

06/06/2022 11:21:21 13/06/2022 - emessato il 05/06/2022 - completato il 05/06/2022 (conferma relazione catastale)
 L'ente di controllo per la RCP Suvero CIG/NAO2 C/Anno-Edificio (P.L.0
 E/Spazio C/Anno-Edificio - 27 Rue de la Morille (sopra avenue du Québec)
 BP 10300 12700 Arpajon Cedex
 Tel : 06.46.56.56.46 - Fax : 06.46.56.90.36
 Email : contact@rsmc.fr



MISE EN LIGNE LE 26-05-2023

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20230525-DCM23-081-DE
Date de télétransmission : 26/05/2023
Date de réception préfecture : 26/05/2023

MISE EN MGN LE 26-05-2023



Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20230525-DCM23-081-DE
Date de télétransmission : 26/05/2023
Date de réception préfecture : 26/05/2023

7302 - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de
Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

24, Avenue de Fétilly
17 000 LA ROCHELLE

téléphone : 05 46 00 39 39

mél. : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christophe RANGER

Courriel : christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 46 50 44 69

Portable : 06 22 98 30 98

Réf DS: 10955290

Réf OSE : 2022-17306-95424

Le 23/01/2023

La Directrice départementale des Finances
publiques de Charente-Maritime par intérim

à

Monsieur le Maire de ROYAN

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

La charte de l'évaluation du Domaine,
élaborée avec l'Association des Maires de
France, est disponible
sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Rue Samuel Besançon

17 200 ROYAN

Valeur :

6 900,00 €/ an , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de
la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de ROYAN.

affaire suivie par : Madame DUGUET Sylvie

2 - DATES

de consultation :	23/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Du bureau
du dossier complet :	19/01/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	Redevance bail emphytéotique

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Redevance adossée à un bail emphytéotique à conclure à l'€ symbolique entre la commune de ROYAN et HABITAT 17.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

MISE EN LIGNE LE 26-05-2023

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Royan est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Charente-Maritime (région Nouvelle-Aquitaine). Elle est située dans la presqu'île d'Arvert, sur la rive droite de l'embouchure du plus vaste estuaire d'Europe. Aujourd'hui, Royan affirme plus que jamais sa vocation balnéaire. Elle est un pôle touristique et culturel accueillant annuellement 90 000 habitants à chaque saison estivale.



4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien à évaluer est située à proximité du centre-ville de Royan dans le quartier de la gare.



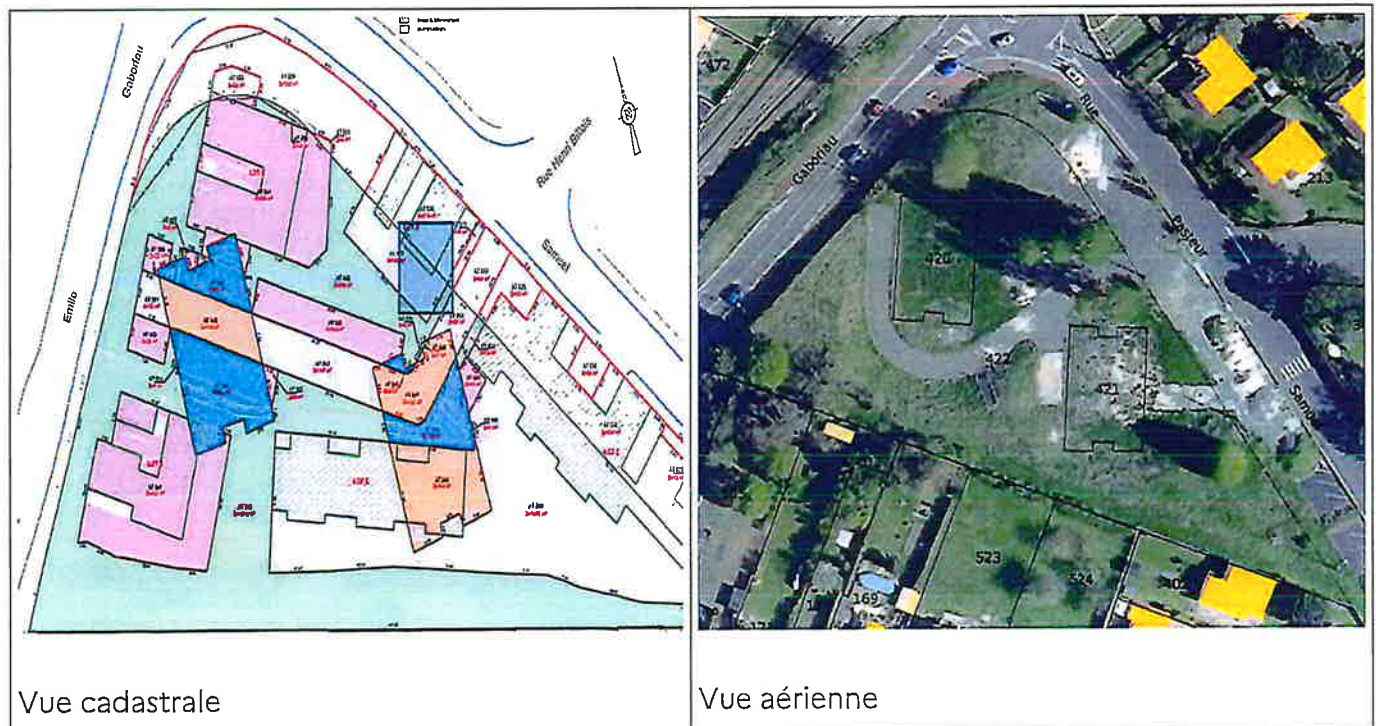
MISE EN LIGNE LE 26-05-2023

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu- dit	Superficie	Nature réelle
ROYAN	AT 532	Rue Samuel Besançon	216 m²	Terrain
	AT 553		138 m²	
	AT 538		698 m²	
	AT 539		50 m²	
	AT 540		47 m²	
	AT 569		1 410 m²	
	AT 549		189 m²	
TOTAL			2 748 m²	

Les parcelles ont fait l'objet d'une division cadastrale en date du 13/07/2021, modifiée le 9/02/2022 et complétée le 5/05/2022 ; cette division n'est pas encore disponible dans les applications cadastrales ; les informations relatives à ces parcelles ont été transmises par le consultant.



4.4. Descriptif

Les parcelles à évaluer sont en nature de terrain à bâtir.

Sur ces parcelles HABITAT 17 va édifier 8 appartements de type 3, 8 appartements de type 4 et 1 appartement de type 5.

4.5. Surfaces du bâti

MISE EN LIGNE LE 26-05-2023

La surface du bâti édifié par HABITAT 17 est de 1 287,50 m² selon les informations transmises par le consultant pour un prix de 2 637 789,00 € HT.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien est la propriété de la commune de ROYAN.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UH : Zone d'extension de la commune, mélange d'habitat pavillonnaire et d'immeubles ponctuels de densité moyenne entre le centre-ville et le pavillonnaire périphérique.



6.2. Date de référence et règles applicables

PLU arrêté le 10/12/2019 et approuvé le 03/06/2021.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La redevance est déterminée par la méthode de l'apport net.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

S'agissant d'un ensemble de parcelles de terrain à bâtir, l'étude de marché a porté sur des cessions récentes (12/2019 à 12/2022) de terrains à bâtir sur la commune de Royan :

Termes	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage PLU
1	306//AX/390//	ROYAN	AV DE ROCHEFORT	19/11/2021	363	45 375,00	125,00	UH
2	306//AB/584//	ROYAN	LOT ROBIN	10/06/2020	905	380 000,00	419,89	UE
3	306//BI/886//	ROYAN	CHASSOT	27/12/2019	440	81 700,00	185,68	UD
4	306//BM/650//	ROYAN	L ENCLOUSE DE LA BARREE	13/10/2021	500	200 000,00	400,00	UD
5	306//CI/963//	ROYAN	LA GRANDE PIECE	18/03/2022	1049	360 000,00	343,18	UI
6	306//BX/581//	ROYAN	LE RIVALENT NORD	10/10/2019	492	70 000,00	142,28	UD
7	306//BX/582//	ROYAN	LE RIVALENT NORD	09/12/2020	563	78 820,00	140,00	UD
8	306//BX/607/606/	ROYAN	LE RIVALENT NORD	16/06/2021	400	55 000,00	137,50	UD
9	306//AV/274//	ROYAN	9 RUE LT COL VICTOR PARIZET	18/09/2018	497	115 000,00	231,39	UD
10	306//AO/663//	ROYAN	3 AV FELIX BOULAN	12/08/2019	160	60 000,00	375,00	UE
Moyenne							249,99	

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 249,99 €/m², avec un prix minimum de 125,00 €/m² et un prix maximum de 419,89 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

S'agissant d'une redevance de bail emphytéotique il convient de déterminer le taux d'actualisation et le taux de rendement net.

Le taux d'actualisation se compose de 3 éléments distincts :

- le taux sans risque qui couvre le coût du temps, dont la valeur de référence est le taux de marché des emprunts d'État (OAT).
- une prime de secteur immobilier ou de liquidité qui prend en compte :
 - la moindre liquidité du placement immobilier comparée aux autres formes d'investissements ou de placements (actions et obligations cotées par exemple) ;
 - le caractère très peu liquide des droits du bailleur et du preneur dans un bail emphytéotique comparativement aux autres biens immobiliers ;

MISE EN LIGNE LE 26-05-2023

La liquidité des actifs désignés a facilité avec laquelle l'actif peut être échangé sur le marché. Le niveau de cette prime est délicat à fixer. Il est proposé de retenir à ce titre une prime de 0,20 % à 0,50 %. Cette prime n'est pas toujours considérée comme pertinente lorsque la cession aboutit à la confusion des droits et donc à la fin du bail. En effet, dans cette hypothèse, le bien pourra être mis sur le marché en pleine propriété ;

- une prime de risque liée à l'immeuble qui regroupe (liste non exhaustive) :

la demande générale du marché sur le type de bien faisant l'objet du bail,

le risque lié à l'appréciation qualitative du bien sur son marché,

le risque/avantage lié à la situation géographique,

le risque lié aux qualités techniques et physiques de l'immeuble,

le risque de défaillance du preneur,

le risque lié à l'appréciation de la valeur du bien en fin de bail.

Précisions complémentaires :

- Le choix du taux sans risque (taux de l'OAT) :

Il conviendrait en principe de retenir une OAT d'une durée proche de la durée du bail.

Toutefois, les adjudications relatives à des OAT de très longue durée étant peu fréquentes, il est proposé de se référer au taux moyen de l'indice TEC 10 (Taux à Echéance Constante) du jour ou lissé qui reflète le taux de l'OAT à 10 ans.

A titre indicatif, le taux à 10 ans pourra être augmenté de (écarts moyens constatés après étude des différents taux des OAT) :

+0.40% pour une durée de 15 ans ;

+0.58% pour une durée de 20 ans ;

+0.64% pour une durée de 25 ans ;

+0.67% pour une durée de 30 ans ;

+0.75% pour une durée de 50 ans.

NB : il s'agit d'écarts moyens constatés sur une longue période d'observation, ils donnent une bonne approximation des taux sans risque à longue échéance. L'écart entre les échéances décroît avec l'allongement de la durée conformément à la courbe des taux sans risque.

- Le choix de la prime de risque :

Le choix de la prime de risque est délicat. La fourchette de prime retenue par les opérateurs peut varier de 0,20 à 3 % voire plus. En pratique, le niveau retenu sera fonction de l'appréciation du risque lié à la valorisation future des constructions réalisées et au risque de défaillance du preneur. A cet égard, pour des biens tels qu'un immeuble locatif social, implanté dans un secteur où le marché du logement est actif, les risques liés à l'appréciation de sa valeur finale peuvent être considérés comme limités.

Le taux de rendement net correspond au taux de rendement brut dont on déduira une quote-part de l'ordre de 25% correspondant aux charges relatives aux constructions (qui sont exclusivement, dans un bail emphytéotique, supportées par le preneur).

MISE EN LIGNE LE 26-05-2023
Taux TEC 10 à la date du 20/01/2023 :

TEC 10 DU JOUR

Indice TEC 10 au vendredi 20 janvier 2023 : 2,58 %

Date	Valeur
02 janvier 2023	3,03 %
03 janvier 2023	2,88 %
04 janvier 2023	2,82 %
05 janvier 2023	2,81 %
06 janvier 2023	2,85 %
09 janvier 2023	2,80 %
10 janvier 2023	2,79 %
11 janvier 2023	2,73 %
12 janvier 2023	2,66 %
13 janvier 2023	2,58 %
16 janvier 2023	2,69 %
17 janvier 2023	2,68 %
18 janvier 2023	2,55 %
19 janvier 2023	2,46 %
20 janvier 2023	2,58 %

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Etude de marché de terrain à bâtir :

Un seul terme (n° 1) est situé en zone UH du PLU ; le prix de ce terme est retenu pour calculer la valeur vénale du terrain nu correspondant à l'apport du bailleur.

La valeur vénale de l'apport du bailleur est estimée à :

$$2\,748\text{ m}^2 \times 125,00\text{ €/m}^2 = 343\,500,00\text{ € arrondi à } \mathbf{344\,000,00\text{ €}}$$

Calcul du taux d'actualisation :

$$\begin{aligned}\text{Taux sans risque} &= (\text{Indice TEC 10 au 20/01/2023}) + \text{revalorisation pour une durée de 50 ans} \\ &= 2,58\% + 0,75\% \\ &= \mathbf{3,33\%}\end{aligned}$$

Prime de liquidité ou taux d'illiquidité : un taux de moyen de **0,30 %** est retenu.

Prime de risque : une moyenne de **1,6 %** est retenue.

Soit un taux d'actualisation de : $3,33\% + 0,30\% + 1,60\% = \mathbf{5,23\%}$

Calcul du taux de rendement net. **MISE EN LIGNE LE 26-05-2023**

Le taux de rendement brut moyen observé sur la commune de Royan selon le site Horiz.io est de 3,14 %.

Le site OÙ investir indique un taux brut moyen de 5,15 % pour les appartements de type 1, 4,79 % pour les appartements de type 2, 3,75 % pour les appartements de type 3 et 3,67 % pour les appartements de type 5.

Le site immobilier Dividom indique un taux de rendement moyen brut de 4,49 %.

Le site Simonet Immobilier indique un taux moyen brut de 5 %.

Considérant que le bail emphytéotique porte sur des appartements de type 3, 4 et 5, le taux moyen brut de 5 % est retenu.

Une déduction de 25 % est pratiquée correspondant aux charges moyennes observées; soit un taux de rendement de :

$$5,00 \% \times 0,75 = 3,75 \%$$

La redevance est ainsi calculée :

CALCUL DE LA REDEVANCE ANNUELLE SELON LA METHODE DE L'APPORT NET			
Valeur vénale de l'apport du bailleur	VV	344 000,00	
Valeur actualisée des constructions	Va	159 795,18	2- Valeur actuelle d'un capital
		2 637 789,00	Valeur plein en n des constructions
		3,33%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée)
		0,30%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)
		1,60%	Prime de risque
		5,23%	taux d'actualisation
		55	durée d'actualisation
Redevance capitalisée		184 204,82	
Taux de rendement net		3,75%	
redevance annuelle		6 907,68 €	apport net x taux de rendement net

La redevance est estimée à 6 907,68€/an arrondi à **6 900,00 €/an.**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRÉCIATION

La redevance est arbitrée à **6 900,00 €/an.**

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à demander une redevance jusqu'à un montant minimal de 6 200,00 €/an.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Il peut naturellement toujours louer à un prix plus bas.

MISE EN LIGNE LE 26-05-2023

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour prendre à bail à une valeur plus élevée.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

MISE EN LIGNE LE 26-05-2023

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS A DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques de Charente-Maritime par intérim et
par délégation,



Christophe RANGER
Inspecteur des Finances Publiques - Evaluator

MISE EN LIGNE LE 26-05-2023

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20230525-DCM23-081-DE
Date de télétransmission : 26/05/2023
Date de réception préfecture : 26/05/2023

GP/GP/

105863902

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE TRENTE MAI,**

**À ROYAN (Charente-Maritime) 80, avenue de Pontalliac, en l'Hôtel de
Ville, pour le Bailleur**

**A LA ROCHELLE (Charente-Maritime) 9-11 avenue de Mulhouse au siège
du Preneur pour le Preneur,**

**A LA ROCHELLE (Charente-Maritime) 133, Boulevard Sautel en l'Office
Notarial Soussigné pour le Comptable Public et le Notaire Soussigné**

**Maître Garance PHILIPPARIÉ, Notaire associé de la Société par Actions
Simplifiée "NOT'ATLANTIQUE", titulaire d'un Office Notarial à LA ROCHELLE
(Charente-Maritime) 133, boulevard André Sautel,**

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

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. BAILLEUR

**La COMMUNE DE ROYAN, Collectivité Territoriale, personne morale de droit
public située dans le département CHARENTE-MARITIME, dont l'adresse est à
ROYAN (17200) 80 avenue de Pontalliac, identifiée au SIREN sous le numéro
211703061.**

Représentée à l'Acte par :

Monsieur Patrick MARENGO, son Maire, élu par délibération du Conseil
Municipal n° 20-011 en date du 5 juillet 2020, devenue exécutoire compte tenu des
formalités légales le 6 juillet 2020,

Spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de la
Commune aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal numéro
[...] en date du [...] télétransmise, pour le contrôle de légalité, à la Préfecture de
CHARENTE-MARITIME, laquelle en a accusé réception le [...] dont une ampliation
est demeurée ci-jointe et annexée aux Présentes.

Ladite délibération devenue exécutoire par suite de sa transmission en Préfecture le [...]

Observation étant ici faite que ladite délibération a été prise au vu de l'avis des domaines en date du 23 janvier 2023 sous le numéro RC OSE 2022-17306-95424.

En outre, le représentant de la Commune déclare :

- que 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 L2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité.

Demeurent ci-joints et annexés aux Présentes après mention :

- Procès-verbal de l'élection du Maire et de ses adjoints en date du 5 juillet 2020
- Ampliation de la délibération du Conseil Municipal en date du 25 mai 2023 portant le visa de la Préfecture et autorisant les Présentes
- Avis des domaines en date du 23 janvier 2023 sous le numéro RC OSE 2022-17306-95424.

Annexe : Pouvoirs Commune de ROYAN

1.2. PRENEUR

L'établissement dénommé **HABITAT 17 - OPH DE LA CHARENTE-MARITIME**, Etablissement public local à caractère industriel et commercial dont le siège est à LA ROCHELLE (17000), 9-11 avenue de Mulhouse, identifié au SIREN sous le numéro 271700031 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

Représenté à l'Acte par :

Madame Leslie JADAUD, Directrice Juridique, domiciliée professionnellement à LA ROCHELLE (17000) 9-11 avenue de Mulhouse agissant en vertu d'une délégation de signature en date à LA ROCHELLE du 27 octobre 2022 consentie par :

Monsieur Mikaël **JUNGERS** domicilié à cet effet au siège dudit établissement, agissant en qualité de Directeur Général de l'Etablissement nommé à cette fonction par le Conseil d'Administration en date du 27 octobre 2020, dont la copie de l'extrait de la délibération demeure annexée aux présentes,

Précision étant ici faite qu'une expédition de la délibération susvisée a été transmise à Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime qui en a accusé réception le 29 octobre 2020 et qu'aucun recours devant le Tribunal Administratif ne lui a été notifié.

Et spécialement habilité aux termes des présentes par le Conseil d'Administration en date du 20 octobre 2021 dont la copie de l'extrait des délibérations demeure annexée aux Présentes.

Précision étant ici faite qu'une expédition de la délibération susvisée a été transmise à Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime qui en a accusé réception le 15 décembre 2021 et qu'aucun recours devant le Tribunal Administratif ne lui a été notifié à ce jour.

Observation étant ici faite l'avis des domaines n'était pas requis au regard du seuil fixé pour les prises à bail.

Demeurent ci-joints et annexés aux Présentes :

- Extrait Bis de ladite société en date du 6 novembre 2022
- Certificat de non faillite de ladite société en date du 22 septembre 2022
- Extrait du registre des délibérations du conseil d'administration de l'établissement HABITAT 17 en date du 27 octobre 2020 portant nomination de Monsieur Mikael JUNGERS en sa qualité de Directeur Général
- Extrait du registre des délibérations du bureau de l'établissement HABITAT 17 en date du 15 décembre 2021 autorisant les Présentes.
- Délégation de signature de Monsieur Mikael JUNGERS à Madame JADAUD en date à LA ROCHELLE du 27 octobre 2022

Annexe : Pouvoir HABITAT 17

D'AUTRE PART

1.3. INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

Aux présentes et à l'instant même est intervenu et a comparu, connaissance prise des présentes dès avant ce jour :

Madame Elina COULONNIER Notaire assistant, domiciliée ès-qualités à LA ROCHELLE (17000) 133 Boulevard Sautel, agissant en vertu des pouvoirs conférés par Monsieur Thierry COURGNEAU suivant procuration sous seing privé en date à ROYAN du [...].

Monsieur Thierry COURGNEAU, agissant en qualité de Chef de service comptable, Responsable de la Trésorerie Municipale de ROYAN lequel a donné pouvoir au mandataire susnommé, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation du présent Acte d'Echange, entre les Parties susnommées, et de consentir à cet effet, quittance pure et simple, avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

Une copie de ladite procuration demeure ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Annexe : Procuration comptable public

2. DECLARATIONS DE PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les Parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux Présentes.

2.1. EN CE QUI CONCERNE LE BAILLEUR

Le Bailleur déclare :

- Qu'il a la capacité légale et a obtenu toutes les autorisations nécessaires afin d'autoriser la signature des Présentes.

2.2. EN CE QUI CONCERNE LE PRENEUR

Le Preneur déclare :

- être un établissement public à caractère industriel et commercial de droit français dûment constitué et existant valablement, dont le siège est situé à l'adresse indiquée en tête des Présentes ;
- ne pas avoir fait et ne pas faire l'objet de mesures visées aux articles L 611-1 et suivants et L 620-1 et suivants du Code de commerce portant sur le redressement judiciaire et qu'aucune procédure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes visés ci-dessus, n'est actuellement introduite par un tiers ;
- n'avoir fait l'objet d'aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- avoir la capacité légale et avoir obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes ;
- la signature et l'exécution des Présentes ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni aux statuts, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des Présentes ; spécialement qu'en signant les Présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers ;
- ses mandataires sociaux ne sont frappés d'aucune interdiction.

3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial soussigné.

4. DEFINITIONS – FORME DES ENGAGEMENTS – INTERPRETATION

4.1. DEFINITIONS

Pour la compréhension des Présentes, il est précisé que les mots et expressions commençant dans le corps de l'Acte par une majuscule et figurant ci-après, auront le sens résultant des définitions suivantes :

Achèvement : désigne l'achèvement du Programme de Construction tel que défini à l'Article 12.4.4 et correspondant au dépôt de la DAACT.

Annexe(s) : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents annexés aux Présentes, formant un tout indissociable avec le présent acte authentique.

Article(s) : désigne tout Article du Présent Acte.

Bail ou Bail Emphytéotique Administratif (BEA) ou Présentes : désigne le présent acte authentique contenant bail emphytéotique administratif.

Bailleur ou Commune de ROYAN ou Propriétaire : désigne la VILLE DE ROYAN, bailleur emphytéotique, dont la comparution figure à l'Article 1.1

Bien(s) ou Immeuble(s) : désigne les biens objets du Bail Emphytéotique Administratif tels qu'ils sont désignés à l'Article 8.

DAACT : désigne la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue par les articles R. 462-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Destination : désigne les destinations et sous destinations au sens des dispositions à l'article R 151-27, R 151-28 et R 151-29 du Code de l'urbanisme et du PLU de ROYAN qui ont été autorisées de manière définitive par les administrations concernées dans le cadre du Projet ainsi que le caractère social des logements.

Frais : désigne la contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière (droits d'enregistrement), les rôles, les émoluments et honoraires de notaire, les frais de publication auxquels donnera lieu le Bail ainsi que le coût des pièces et documents nécessaires à l'établissement du Bail, de ses Annexes et plus généralement tous les frais entraînés par la signature du Bail, ses suites et ses conséquences.

Jour Calendaire : Correspond à la totalité des jours du calendrier de l'année civile, du 1er janvier au 31 décembre (soit 365 ou 366 jours par an ou 7 jours par semaine), y compris les jours fériés ou chômés.

Jour Ouvré : désigne un jour autre qu'un samedi ou un dimanche, où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par le BEA, étant précisé que si l'une quelconque des obligations, ou notifications des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant.

Loyer : désigne le loyer du BEA.

Notaire Soussigné : désigne Maître Garance PHILIPPARIE, notaire à LA ROCHELLE (17000) 133, Boulevard Sautel.

Partie(s) : désigne, au pluriel, ensemble le Bailleur et le Preneur et, au singulier, le Bailleur ou le Preneur.

Permis de Construire : désigne le permis de construire délivré par la Mairie de ROYAN suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de ROYAN le 20 octobre 2017 sous le numéro PC 17306 17 00073 autorisant la construction d'un ensemble de quarante logements locatifs sociaux dont vingt-trois (23) collectifs et dix-sept (17) individuels pour une SDP de 2.677,40 m² sur le terrain sis à ROYAN (17200) Rue Samuel Besançon cadastré section AT 420-421-422 et 1708 m² appartenant au domaine privé de la Commune de ROYAN, pour avoir été préalablement désaffecté et déclassé.

Présent Acte ou Présentes : désigne le présent acte constatant le Bail Emphytéotique Administratif.

Preneur ou Emphytéote : désigne la personne morale désignée à l'Article 1.2.

Programme de Construction : désigne les travaux de réalisation du Projet que le Preneur a réalisé pour ses propres besoins dans les conditions du présent Bail.

Surface de plancher ou SDP : désigne la surface telle qu'elle résulte de l'article R 111-22 du Code de l'urbanisme, savoir :

«La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Il est ici précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps des Présentes.

4.2. FORME DES ENGAGEMENTS

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes des Présentes seront indiqués comme émanant directement des Parties, mêmes s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

4.3. INTERPRÉTATION

Pour les clauses de l'Acte indiquant un délai en nombre de jours, à défaut de stipulation contraire, il s'agit de Jours Calendaires.

Les titres attribués aux Articles et aux Annexes sont donnés à titre indicatif et sont sans valeur juridique. Ils ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue. Ils ne peuvent pas être pris en considération pour l'interprétation ou l'application des stipulations des Présentes.

Toutes les références faites à l'une des Parties comprennent ses successeurs, ayants-droit ou toute autre personne venant aux droits et obligations de cette Partie, de quelque manière que ce soit.

Toute référence faite dans l'Acte à une heure donnée s'entend d'une référence à l'heure de Paris.

L'emploi des expressions « notamment », « y compris », « en particulier », ou de toute expression similaire, ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui le suit.

5. OBLIGATION D'INFORMATION ET RENONCIATION AU BENEFICE DES ARTICLES 1195 ET 1221 DU CODE CIVIL DANS LEUR REDACTION ISSUE DE L'ORDONNANCE N°2016-131 DU 10 FÉVRIER 2016 PORTANT REFORME DU DROIT DES OBLIGATIONS

Les Parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les négociations qui ont précédé la signature des Présentes ont été menées de bonne foi.

En application de celles de l'article 1112-1 du même Code, qui dispose que « *celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant* », les Parties déclarent que toutes les Informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre Partie lui ont été révélées.

Le Notaire Soussigné rappelle que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

Les Parties conviennent de déroger aux dispositions :

- de l'article 1195 du Code civil, excluant expressément toute possibilité de renégociation ou de révision de leurs conventions telles qu'elles résultent des Présentes, dans l'hypothèse où les conditions de l'article 1195 se trouveraient réunies.

En conséquence les Parties acceptent de prendre en charge le risque lié à l'imprévision dans l'exécution de leurs engagements et renoncent à invoquer tout changement de circonstance imprévisible, rendant l'exécution de leurs engagements au titre des Présentes excessivement onéreux.

- de l'article 1221 du Code civil,

En conséquence, les Parties excluent expressément toute possibilité d'opposer à une demande d'exécution en nature de l'obligation ;

o l'impossibilité d'exécution,

o ou la disproportion manifeste du coût de l'exécution de l'obligation par rapport à son intérêt pour l'autre Partie.

6. EXPOSÉ

6.1. ACQUISITION DES BIENS PAR LA COMMUNE DE ROYAN

6.1.1. EN CE QUI CONCERNE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AT 549 (ISSUE DE LA DIVISION DE LA PARCELLE AT 421)

Echange suivant acte reçu par Maître PHILIPPARIE notaire à LA ROCHELLE le 21 décembre 2022 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

6.1.2. EN CE QUI CONCERNE LES PARCELLES CADASTREES SECTION AT 553 ET 569
(ISSUES DE LA DIVISION DE LA PARCELLE AT 422)

Acquisition suivant acte reçu par Maître DENAT notaire à ROYAN le 31 décembre 1990 publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 8 février 1991, volume 1991P, numéro 986.

6.1.3. EN CE QUI CONCERNE LES PARCELLES CADASTREES SECTION AT NUMEROS 532-538-539 ET 540

Les parcelles cadastrées section AT numéros 529 à 541 sont issues du domaine public ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage vérifié et numéroté par le service du cadastre le 26 avril 2022 sous le numéro 4734 K, elles appartenaient à la Commune de ROYAN antérieurement à 1956.

6.2. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL – AVIS
DES DOMAINES

Le représentant du **Bailleur** est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal numéro 21.194 en date du 14 décembre 2021 télétransmise, pour le contrôle de légalité, à la Préfecture de CHARENTE-MARITIME, laquelle en a accusé réception le 15 décembre 2021 dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée aux Présentes.

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

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé 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 23 janvier 2023 sous le numéro RC OSE 2022-17306-95424.

6.3. CONTEXTE OPERATIONNEL

La Ville de Royan est propriétaire de la parcelle cadastrée section AT numéro 422, d'une superficie de 5 133 m², située rue du Pasteur Samuel Besançon à ROYAN (17200), sur laquelle HABITAT 17 avait édifié un ensemble immobilier dénommé "Résidence Job", composé de deux immeubles, cadastrés section AT numéros 420 et 421.

En lieu et place de ces deux immeubles aujourd'hui démolis, la Commune de ROYAN a autorisé HABITAT 17 à instruire un nouveau programme immobilier, d'une quarantaine de logements, sur la parcelle cadastrée section AT numéro 422, ainsi que sur une parcelle non cadastrée de 1 594 m², désaffectée de l'usage de parking et déclassée du domaine public, par des délibérations du Conseil Municipal de la Ville de ROYAN n° 17.006 et n° 17.007 en date du 5 janvier 2017.

Pour la réalisation de cet ensemble immobilier, HABITAT 17 a souhaité être pleinement propriétaire d'une partie des emprises et qu'un bail emphytéotique lui soit consenti par la Commune pour l'autre partie du terrain d'assiette.

Le Conseil Municipal a donc décidé de transférer en pleine propriété à HABITAT 17 les parcelles appartenant à la Commune de Royan, soit :

Les emprises de terrain nécessaires à la réalisation de deux bâtiments collectifs, l'un de 517 m2, l'autre de 486 m2, et d'un parking de 217 m2, telles qu'elles figurent en rose sur le plan de division ci-après annexé, soit 1 220 m2, sous réserve de bornage, au prix net global de 106 140 euros (Cent six mille cent quarante euros), correspondant aux ilots A et B du projet immobilier,

Les emprises de terrains nécessaires à la création d'espaces verts publics, soit une surface de 2 773 m2, sous réserve de bornage, à l'euro symbolique, figurant en vert sur le plan de division ci-après annexé, dont l'entretien incombe à HABITAT 17.

Concernant les emprises des anciens bâtiments, aujourd'hui démolis, appartenant à HABITAT 17, il convient également qu'HABITAT 17 transfère à la Ville de Royan les surfaces correspondant à la future voirie de la résidence et à une partie des logements individuels, mentionnées en orange sur le plan de division ci-après annexé, soit 412 m2, sous réserve de bornage, au prix global de 35 844 euros (Trente-cinq mille huit cent quarante-quatre euros), étant précisé qu'HABITAT 17 conservera uniquement les surfaces figurant en bleu sur le plan joint, affectées à la création des deux nouveaux immeubles collectifs et à des espaces verts.

Le Conseil Municipal de la Commune de ROYAN a également décidé de consentir à HABITAT 17 un bail emphytéotique, à l'euro symbolique, pour une durée de cinquante-cinq ans, sur les parcelles mentionnées en blanc sur le plan joint, ainsi que celle mentionnée en orange sur le plan joint et non affectée à la voirie, d'une contenance de 2 587 m2, sous réserve de bornage, supportant les dix-sept logements individuels correspondant aux ilots C, D et E du projet immobilier, à l'exception des emprises de la voie nouvellement créée, dénommée "Passage Joséphine Baker", hachurées en noir sur le plan joint, qui resteront dans le domaine public.

La minoration foncière consentie à HABITAT 17 sur les terrains vendus et ceux mis à sa disposition par bail emphytéotique, à l'euro symbolique, sera comptabilisée en dépenses déductibles au titre des pénalités de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Par ailleurs, compte-tenu du délai pour obtenir la division foncière permettant la régularisation du présent Acte et de l'acte d'échange intervenu un instant de raison avant les Présentes, HABITAT 17 a commencé à édifier les constructions sur les terrains appartenant à la Commune de ROYAN.

En conséquence, est intervenu préalablement à l'acte d'échange, un acte de renonciation à la théorie de l'accession foncière par la Commune de ROYAN au profit d'HABITAT 17. En effet, le principe légal d'« accession » (Code civil, article 555), par lequel le maître du terrain d'assiette d'une construction édifée par un tiers en devient normalement propriétaire, n'est pas d'ordre public.

En conséquence, les Parties ont entendu y déroger dès 2017, soit avant le démarrage des travaux, ainsi qu'il en est justifié :

- par les délibérations du Conseil Municipal de ROYAN numéros 17.006 et 17.007 en date du 5 janvier 2017, lesdites délibérations précisant en leur exposé ce qui suit littéralement rapporté :

« [...] Dès que les travaux auront été effectués, HABITAT 17 sera le propriétaire des emprises des nouveaux bâtiments et elle rétrocèdera à la commune, à l'euro symbolique, les emprises des parcelles non utilisées par les bâtiments, y compris celles cadastrées AT n° 420 et n° 421, actuellement propriétés d'HABITAT 17, dans la mesure où elles ne serviraient pas à l'emprise des nouveaux bâtiments. [...] ».

1
0

- par l'autorisation donnée par la Commune de ROYAN à HABITAT 17 de déposer le dossier de permis de construire sur les terrains appartenant à la Commune de ROYAN,
- par la délivrance par Monsieur Le Maire de ROYAN de l'arrêté de permis de construire en date du 20 octobre 2017 sous le numéro PC 17306 17 0073 autorisant la construction de quarante logements pour une SDP de 2.677,40 m² et la division du terrain d'assiette de celles-ci avant qu'elles ne soient achevées, et donc opérer en même temps division et construction.
- par le fait qu' HABITAT 17 a financé l'intégralité des constructions édifiées sur les terrains appartenant à la Commune de ROYAN objet du présent Acte et de l'acte d'échange.

6.4. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Pour la réalisation du Programme de Construction, le Preneur a obtenu un permis de construire emportant division parcellaire suivant arrêté délivré par Monsieur Le Maire de ROYAN en date du 20 octobre 2017 sous le numéro PC 17306 17 0073 autorisant la construction de quarante logements pour une SDP de 2.677,40 m² et la division du terrain d'assiette de celles-ci avant qu'elles ne soient achevées, et donc opérer en même temps division et construction.

Le délai de recours contentieux du permis court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision d'autorisation de lotir sur le terrain.

Le constat de l'affichage sur le terrain a été fait par Maître Frédéric NEKADI, huissier de justice à ROYAN (17200) 37, rue de la Manche aux termes d'un procès-verbal en date des 10 novembre 2017, 12 décembre 2017, 11 janvier 2018.

Une attestation de non recours et de non retrait a été délivrée par Monsieur Le Maire de ROYAN en date du 15 février 2018.

Par ailleurs, une attestation émanant du Preneur en date du 29 octobre 2020 indique ce qui suit littéralement rapporté :

« [...] Je soussigné Philippe DRUJON, Directeur Général, atteste sur l'honneur que le permis de construire numéro PC 17306 17 00073, relatif au projet de Construction d'un ensemble de 40 logements sociaux — Royan Job — Rue PASTEUR SAMUEL BESANCON Parcelles AT 420 — AT 421 - AT 422 sur le territoire de la commune de ROYAN, au bénéfice de HABITAT 17 délivré le 20/10/2017, rendu exécutoire et affiché sur le terrain à la date du 10/11/2017 de manière régulière et continue pendant deux mois, n'a fait l'objet d'aucun recours et n'a pas été retiré dans le délai légal par l'autorité administrative compétente l'ayant délivré(e).

Le permis de construire susmentionné est donc devenu définitif. [...] ».

Une copie de l'arrêté de permis de construire, des procès-verbaux de constat d'affichage, l'attestation d'affichage, de non retrait et de non recours ainsi que l'attestation du Preneur demeure ci-jointe et annexée aux Présentes après mention.

Annexe : Eléments PC + caractère définitif

6.5. RENONCIATION A ACCESSION PAR LA COMMUNE DE ROYAN SUR LES CONSTRUCTIONS EDIFIEES SUR LE TERRAIN OBJET DU BAIL

Aux termes d'un acte reçu préalablement aux Présentes par le Notaire Soussigné, la Commune de ROYAN a renoncé à la théorie de l'accession foncière sur les parcelles cadastrées section AT numéros 530-532-538-540-551-553-567 et 569, le Programme de Construction ayant été édifié préalablement à l'acte d'échange .

Dès lors, les constructions édifiées sur ces parcelles ne sont pas la propriété de la Commune de ROYAN. Il s'agit des constructions que le Preneur doit édifier et achever dans le cadre du présent BEA et dont le sort en fin de bail est régi par l'Article 30 des Présentes.

6.6. CADRE JURIDIQUE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

6.6.1. APPARTENANCE DES BIENS AU DOMAINE PRIVE

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AT numéros 532-538 -539 et 540
Le représentant de la COMMUNE de ROYAN déclare que les parcelles cadastrées section AT numéros 529 à 541 sont issues du domaine public communal.

Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de ROYAN en date du 5 janvier 2017 numéro 17.006 constatant et approuvant la désaffectation desdites parcelles et d'une délibération du Conseil Municipal de ROYAN en date du 5 janvier 2017 numéro 17.007 prononçant leur déclassement visées toutes deux pour le contrôle de légalité, par la Préfecture de CHARENTE- MARITIME le 6 janvier 2017 dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée aux Présentes après mention, les terrains dont il s'agit ont été déclassés comme n'étant plus affectés matériellement à l'usage du public ou à une mission de service public au sens de l'article L 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques. Par suite ils ne dépendent plus du domaine public.

Par ailleurs, le Bailleur déclare et garantit que depuis les délibérations susvisées constatant la désaffectation et prononçant le déclassement des parcelles susréféréncées, celles-ci n'ont pas été une nouvelle fois affectées au public ou à l'usage du public.

En outre, le représentant de la Commune déclare que ces délibérations sont définitives à ce jour pour n'avoir été frappées d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AT numéros 549-553-569

Le représentant de la COMMUNE de ROYAN déclare, ès-qualités déclare que les parcelles cadastrées section AT numéros 549-553 et 569 n'ont jamais intégré le domaine public de la Commune de ROYAN pour n'avoir jamais été affectés à un service public ou destiné à l'usage direct du public ou à une mission de service public susceptible de lui avoir de facto conféré la nature de domaine public au sens de l'article L 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques depuis que le Bailleur en est propriétaire.

1
2

En conséquence, le représentant du Bailleur déclare et garantit, es qualités, qu'aucune décision constatant la désaffectation et prononçant le déclassement desdites parcelles n'était nécessaire.

6.6.2. EXCLUSION DU CHAMP DE LA COMMANDE PUBLIQUE

Le Bail n'a pas pour objet de confier au Preneur la réalisation d'une prestation relevant du champ de la commande publique, ni ne saurait conduire à conférer au Preneur la qualité de délégataire de service public, ni celle de concessionnaire de travaux publics s'agissant, ainsi qu'il a été plus amplement développé à l'Article 6.3 des Présentes, d'une opération d'ensemble menée par le Preneur et relevant de sa seule initiative.

**CECI EXPOSE, IL EST PASSE AU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF
OBJET DES PRESENTES :**

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

7. OBJET DU BAIL

Le présent Bail Emphytéotique Administratif conclu en application des articles L.1311-2 à L.1311-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs au bail emphytéotique administratif a pour objet de confier au Preneur le soin d'occuper et d'exploiter les Biens tels que plus amplement décrits sous l'Article 8 « Désignation » des Présentes.

Le Bail a pour objet de confier au Preneur la réalisation de son Programme de Construction tel que précisé à l'Article 6.4. des Présentes.

Ainsi qu'il a été dit à l'Article 6.6.2 des Présentes, le Bail n'a pas pour objet de confier au Preneur la réalisation d'une prestation relevant du champ de la commande publique, ni ne saurait conduire à conférer au Preneur la qualité de délégataire de service public, ni celle de concessionnaire de travaux publics s'agissant, ainsi qu'il a été plus amplement développé à l'Article 6.3 des Présentes, d'une opération d'ensemble menée par le Preneur et relevant de sa seule initiative.

8. IDENTIFICATION DES BIENS

8.1. DÉSIGNATION

A ROYAN (CHARENTE-MARITIME) 17200 Rue du Pasteur Samuel Besançon,

Parcelles de terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	532	Rue Pasteur Samuel Besançon	00 ha 02 a 16ca
AT	553	Rue Pasteur Samuel Besançon	00 ha 01 a 38 ca
AT	538	Rue Pasteur Samuel Besançon	00 ha 06 a 98ca
AT	539	Rue Pasteur Samuel Besançon	00 ha 00 a 50 ca
AT	540	Rue Pasteur Samuel Besançon	00 ha 00 a 47 ca

1
3

AT	569	Rue Pasteur Samuel Besançon	00 ha 14 a 10 ca
AT	549	Rue Pasteur Samuel Besançon	00 ha 01a 89 ca

Total surface : 00 ha 27a 48 ca

Etant ici précisé que l'ensemble des parcelles à l'exception de la parcelle cadastrée section AT numéro 539 supporte les dix-sept (17) logements individuels correspondant aux ilots C, D et E du Programme de Construction, propriété du Preneur ainsi qu'il résulte de l'acte de renonciation à la théorie de l'accession foncière visée à l'Article 6.5 des Présentes.

TEL ET AINSI que l'objet des Présentes, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, mitoyennetés, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué à l'Acte.

8.2. DIVISIONS – REUNIONS

8.2.1. EN CE QUI CONCERNE LES PARCELLES CADASTRÉES SECTION AT NUMÉROS 532-538-539 ET 540

Lesdites parcelles sont issues du domaine public ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage vérifié et numéroté par le service du cadastre le 26 avril 2022 sous le numéro 4734 K.

Une copie de ce document d'arpentage demeure ci-jointe et annexée aux Présentes après mention.

Annexe : Document d'arpentage 4734 K

8.2.2. EN CE QUI CONCERNE LES PARCELLES CADASTRÉES SECTION AT NUMÉROS 553 ET 569

Lesdites parcelles sont issues de la division de la parcelle cadastrée section AT numéro 422 lieudit Rue Pasteur Samuel Besançon pour une contenance de 00ha 51a 33ca aux termes d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Bruno GUINARD, Géomètre-Expert à ROYAN (17200) 37 rue de la Manche vérifié et numéroté le 26 avril 2022 par le service du cadastre sous le numéro 4736 B.

Une copie de ce document d'arpentage demeure ci-jointe et annexée aux Présentes après mention.

Annexe : Document d'arpentage 4736B

8.2.3. EN CE QUI CONCERNE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION AT NUMÉRO 549

Ladite parcelle est issue de la division de la parcelle cadastrée section AT numéro 421.

Ces divisions résultent d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Bruno GUINARD, Géomètre-Expert à ROYAN (17200) 37 rue de la Manche vérifié et numéroté le 26 avril 2022 par le service du cadastre sous le numéro 4736 B ci-avant annexé.

8.3. ACCES AUX BIENS

L'accès depuis le domaine public aux Biens se fera par la rue Samuel Besançon.

8.4. INFORMATION SUR LE BORNAGE

Un procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites des parcelles cadastrées section AT numéros 420-421 et 422 a été établi par Monsieur Bruno GUINARD, Géomètre-Expert à ROYAN (17200) 37 rue de la Manche le 8 avril 2016 sous le numéro de dossier 65.16 demeure ci- annexé aux Présentes après mention.

Annexe : PV de reconnaissance de limites

9. EFFET RELATIF

9.1.1. EN CE QUI CONCERNE LES PARCELLES CADASTRÉES SECTION AT NUMÉROS 532-538-539 ET 540

Lesdites parcelles sont issues du domaine public ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage vérifié et numéroté par le service du cadastre le 26 avril 2022 sous le numéro 4734 K et appartenait à la Commune de ROYAN antérieurement à 1956.

9.1.2. EN CE QUI CONCERNE LES PARCELLES CADASTRÉES SECTION AT NUMÉROS 553 ET 569

Acquisition suivant acte reçu par Maître DENAT notaire à ROYAN le 31 décembre 1990 publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 8 février 1991, volume 1991P, numéro 986.

9.1.3. EN CE QUI CONCERNE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION AT NUMÉRO 549

Echange suivant acte reçu par Maître PHILIPPARIE notaire à LA ROCHELLE le 21 décembre 2022 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

Etant ici précisé que les constructions édifiées sur ces parcelles ne sont pas la propriété de la Commune de ROYAN ainsi qu'il résulte de l'acte de renonciation à la théorie de l'accession foncière visé à l'Article 6.5 des Présentes. Il s'agit des constructions que le Preneur doit édifier et achever dans le cadre du présent BEA et dont le sort en fin de bail est régi par l'Article 30 des Présentes.

Commenté [GP1]: H 17 : merci de me confirmer l'absence d'organisation juridique ASL

10. DUREE DU BAIL

Le Bail prend effet à compter de ce jour, le TRENTE MAIL DEUX MILLE VINGT TROIS.

Il prendra fin au terme d'un délai de CINQUANTE-CINQ (55) années, entières et consécutives calculées à compter de jour ainsi qu'il sera justifié par le Preneur au Bailleur par la présentation de la copie du Bail.

En aucun cas, la durée du présent Bail ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction. A son échéance, le Preneur ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux ou du renouvellement du Bail.

Il sera toutefois fait application de la clause stipulée ci-dessous à l'Article 30 « SORT DES BIENS EN FIN DE BAIL ».

11. DROIT REEL – JOUISSANCE

11.1. DROIT RÉEL RÉSULTANT DU BAIL

Le Bail confère au Preneur un droit réel sur les Biens, emportant le transfert de propriété temporaire des constructions à réaliser par le Preneur et ce, depuis la date de prise d'effet du Bail et pendant toute la durée dudit Bail.

Ce droit réel confère au Preneur, depuis la date de prise d'effet du Bail et pendant toute la durée dudit Bail les prérogatives et obligations du propriétaire dans les conditions et les limites précisées ci-après.

Conformément à l'article L.1311-3 1° du Code Général des Collectivités Territoriales, ce droit réel ne peut être cédé, ou transmis dans le cadre de mutations entre vifs ou de fusion, absorption ou scission de sociétés, pour la durée de validité du titre restant à courir, qu'à une personne subrogée au Preneur dans les droits et obligations découlant du Bail et agréée par le Bailleur.

Conformément à l'article L.1311-3 2° du Code Général des Collectivités Territoriales, le droit réel conféré par le 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.

Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par le Bailleur.

Conformément à l'article L.1311-3 3° du Code Général des Collectivités Territoriales seuls les créanciers hypothécaires peuvent pratiquer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution forcée sur les droits immobiliers résultant du Bail.

Les hypothèques sur Biens s'éteignent au plus tard à l'expiration du Bail, quels qu'en soient les circonstances et le motif.

Conformément à l'article L.1311-3 5° du Code Général des Collectivités Territoriales la réalisation des travaux de rénovation peuvent également donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail. Les contrats de crédit-bail devront à peine de nullité être approuvés par le Bailleur avant leur passation.

La durée de ces contrats de crédit-bail ne pourra en aucun cas excéder celle du présent Bail.

11.2. JOUISSANCE

L'entrée en jouissance du Preneur a lieu à compter de ce jour.

Les Biens sont libres de toute location ou occupation quelconque ainsi déclaré par le Bailleur, ce que le Preneur reconnaît aux termes des Présentes.

Etant ici rappelé que les constructions ont déjà été réalisées par le Preneur, le présent Bail ne portant que sur les terrains.

12. PROJET DU PRENEUR – ENGAGEMENT DE REALISATION

12.1. OBLIGATION GÉNÉRALE

Le Preneur prendra à sa charge tous les travaux relevant de sa responsabilité correspondant au Programme de Construction (à savoir la réalisation des constructions conformément au Permis de Construire) qui relève de son initiative.

Comme condition essentielle et déterminante, le Preneur s'engage donc à achever ledit Programme de Construction.

A cet égard, le Preneur fera son affaire personnelle et à ses frais, de l'établissement de toutes études, sondages et diagnostics techniques préalables aux travaux qu'il entend réaliser, sans que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété à ce sujet.

Il est également précisé que tous les travaux supplémentaires et les surcoûts directs et indirects qui leurs seraient liés sont et demeureront à la charge du Preneur, qui les réalisera à ses frais et à ses risques et périls exclusifs, dans la mesure où tant le Programme de Construction que les éventuels travaux supplémentaires relèvent de son initiative et répondent à ses besoins propres.

12.2. MAÎTRISE D'OUVRAGE DES TRAVAUX

Le Preneur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux du Programme de Construction qu'il s'engage à achever au titre du présent Bail Emphytéotique Administratif. Il assume à cet égard toutes les charges et prérogatives liées à sa qualité de maître d'ouvrage.

12.3. MAÎTRISE D'ŒUVRE DES TRAVAUX

Le Preneur fera son affaire de la maîtrise d'œuvre de tous les travaux qu'il devra réaliser dans le cadre du présent Bail. Les éléments de conception sont établis sous son entière responsabilité.

L'ensemble des documents d'étude et de leurs annexes devront être établis selon les normes en vigueur et sous l'entière responsabilité du Preneur.

12.4. GARANTIE RELATIVE À LA RÉALISATION DU PROJET CONFORME DANS UN DÉLAI DONNÉ

12.4.1 Calendrier du Programme de Construction

Le Preneur s'engage :

- A achever le Programme de Construction : au plus tard le TRENTE JUIN DEUX MILLE VINGT TROIS (30 juin 2023) ledit achèvement devant être dûment justifié savoir par l'obtention de la conformité administrative (Déclaration attestant de l'achèvement et de conformité des travaux, DAACT).

12.4.2 Causes légitimes de suspension de délai

Commenté [GP2]: H 17 : date à confirmer sachant qu'elle comprend l'obtention de l' attestation de non contestation de la conformité

Les délais prévus ci-dessus pour les étapes du calendrier seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure et/ou à des causes légitimes de suspension des délais, prolongés d'une durée égale à celle pendant laquelle le Preneur aura été dans l'impossibilité de remplir ses obligations.

Seront considérées comme des causes légitimes de suspension de délai :

- tout cas de force majeure, la force majeure pouvant résulter notamment d'inondations, incendies, cataclysmes, cyclones, catastrophes naturelles,
- les troubles résultant d'actes d'hostilité, révolutions, cataclysmes, incendies, accidents de chantier, de telle ampleur que les travaux ne puissent être poursuivis,
- les journées d'intempéries telles que définies à l'article L. 5424-8 du Code du travail qui dispose que « Sont considérées comme intempéries les conditions atmosphériques et les inondations lorsqu'elles rendent dangereux ou impossible l'accomplissement du travail eu égard soit à la santé ou à la sécurité des salariés, soit à la nature ou à la technique du travail à accomplir ». Elles feront l'objet d'une attestation du Maître d'œuvre, assortie des justificatifs FFB correspondant à la station météorologique la plus proche,
- la grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs,
- les retards résultant du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets), sauf si ces causes de retards résultent de la faute ou du manque de diligences du Preneur,
- les retards provenant d'anomalies du sous-sol qui ne seraient pas révélées par des rapports techniques connus au jour de la signature de l'Acte Authentique de BEA, (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, de poche d'eau ou de tassement différentiel, de pollution des sols, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales, des injections ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation et notamment la découverte de réseaux enterrés, d'anciennes caves, de massifs d'ancrage ou autres ouvrages enterrés,
- les découvertes de vestiges et/ou fouilles archéologiques imposées par les administrations compétentes,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, sauf si ces injonctions résultent de la faute du Preneur,
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires,
- les jours de retard occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant la constatation de l'Achèvement ;
- les actes de vandalisme entraînant un retard significatif.

1
8

La preuve de la force majeure ou des causes légitimes de suspension de délai et la durée de l'empêchement seront à la charge du Preneur.

Seules les causes légitimes de suspension et les cas de force majeure ainsi justifiés ouvriront droit à une prolongation des délais visés à l'Article 12.4.1

Le Preneur supportera l'intégralité des conséquences financières liées au dépassement des délais susvisés, sans recours contre le Bailleur et sans prolongation de la durée du Bail.

12.4.3 Production d'une attestation de la Société de Garantie de l'Accession des Organismes HLM de moins de six (6) mois

Le Preneur a remis au Bailleur l'attestation visée au deuxième alinéa de l'article R261-24-1 du code de la construction et de l'habitation émanant de la société de garantie des organismes d'HLM contre les risques encourus dans les opérations de promotion immobilière définie par les articles R 453-1 à R 453-8 du Code de la construction et de l'habitation.

Ladite attestation de moins de six mois d'antériorité a été délivrée en date du [...].

Une copie de cette attestation demeure ci-jointe et annexée aux Présentes.

Commenté [GP3]: H 17 : merci de me transmettre une attestation de la SGA de moins de 6 mois

Annexe : Attestation SGA

12.4.4 Conditions d'exécution des travaux

Le Preneur fera son affaire du bon déroulement du chantier du Programme de Construction en se conformant notamment aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Il fera son affaire personnelle des risques de voisinage.

Le Preneur s'oblige à réaliser le Programme de Construction conformément aux règles de l'art et en respectant le Permis de Construire et ses modificatifs éventuels, dans le délai ci-dessus indiqué.

Il est précisé que l'Exploitabilité du Programme de Construction sera constatée lorsque l'Achèvement du Programme de Construction aura pu être constaté, que seront exécutés les ouvrages et seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation des Biens au sens de l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation, conformément au Projet du Preneur, faisant l'objet du Bail.

Pour l'appréciation de cet Achèvement au sens du Code de la construction et de l'habitation, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat 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 précisés impropres à leur utilisation.

Dans le délai d'**UN (1) MOIS** à compter de la fin de tous travaux réalisés par le Preneur en exécution des Présentes, ce dernier doit communiquer au Bailleur la copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux au permis délivré et la copie de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux émanant des autorités compétentes.

Le Preneur s'oblige à justifier au Bailleur, conformément à la législation en vigueur, de la conformité des travaux au Permis de Construire délivré. A défaut il devra faire réaliser les travaux nécessaires pour obtenir la conformité dans l'année de l'Achèvement.

12.4.5 Performance énergétique et de développement durable

Le Programme de Construction répondra aux normes énergétiques suivantes :

- **Obtention de la certification RT 2012-20% labellisée par un organisme certificateur accrédité par le COFRAC.**

13. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DU BAIL

13.1. GARANTIE AU PROFIT DU PRENEUR – DECLARATION DU BAILLEUR

Le Bailleur déclare :

- qu'il n'existe à sa connaissance aucun obstacle, ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition des BIENS, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition ou de préavis de réquisition, ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au Preneur un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à ce Bail.

De son côté, le Preneur 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.

13.2. SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 14 novembre 2022 et certifié à la date du [• •], ne révèle aucune inscription.

Le Bailleur déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement ci-dessus visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

13.3. SERVITUDES

Le Preneur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever l'Immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le Bailleur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux Présentes.

A ce titre, le Bailleur déclare qu'il n'a personnellement créé, conféré ni laissé acquérir aucune servitude sur les Biens et qu'à sa connaissance, les Biens ne sont grevés ni ne profitent d'aucune autre servitude que :

2
0

- celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les limitations administratives au droit de propriété, les règles d'urbanisme, règlements administratifs ou autres,
- celles révélées le cas échéant dans le titre de propriété, les anciens titres de propriété et de la convention de servitude DC27/002787 entre la société dénommée ENEDIS et la Commune de ROYAN portant sur le passage d'une ligne électrique souterraine sur la parcelle cadastrée section AT numéro 422 sise à ROYAN (17200) Rue Pasteur, Samuel Besançon en date des 19 novembre 2021 pour la Commune de ROYAN et 4 janvier 2022 pour ENEDIS dont une copie demeure ci-jointe et annexée aux Présentes après mention.

Annexe : Convention ENEDIS

Le Preneur sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du Bailleur résultant desdites servitudes.

De son côté, le Preneur peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excèdera pas la durée du bail, à charge d'avertir le Bailleur.

13.4. ETAT DU BIEN

Le Preneur prend les Biens dans l'état où ils se trouvent à ce jour, sans garantie de la part du Bailleur, pour quelque cause que ce soit, et notamment :

- des vices, apparents ou cachés,
- soit de l'état actuel des bâtiments, constructions, ouvrages et équipements, de leurs vices même cachés et de tous désordres qui pourraient en résulter par la suite, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination ;
- soit de l'état du sol et du sous-sol des Biens (sources de pollution quelles qu'en soit leurs natures et ampleurs, présence de réseaux, nappes, excavations, massifs de fondation, etc.) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, empiètement, mitoyennetés ;
- de la présence de déchets quelconques sur les Biens,
- soit pour erreur dans la désignation ou la consistance ou contenance de l'Immeuble ou de son assiette foncière.

**13.5. ABSENCE DE GARANTIE DE
CONTENANCE**

Le Bailleur ne donne au Preneur aucune garantie de contenance de l'assiette foncière des Biens. Toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte du Preneur.

13.6. URBANISME

Sont demeurer ci-jointes et annexées aux Présentes les pièces suivantes dont le Preneur reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications et éclaircissements reçus du Notaire Soussigné :

- Deux certificats d'urbanisme d'information dont les originaux sont annexés aux Présentes ont été délivrés respectivement le 14 juin 2022 sous le numéro CU 17306 22 00548 pour la parcelle cadastrée section AT numéro 422 et le 17 juin sous le numéro CU 17306 22 00561 pour les parcelles cadastrées section AT numéros 420 et 421.

Il résulte des certificats d'urbanisme :

- Pour la parcelle cadastrée section AT numéro 422 que :
 - o La parcelle est grevée d'une servitude T5 – Relations aériennes de dégagement
 - o Le terrain est situé dans un fuseau de nuisances sonores
 - o GRT GAZ : la parcelle est située dans la zone GRT gaz (pour partie)
- Pour les parcelles cadastrées section AT numéros 420 et 421 que :
 - o Les parcelles sont grevées d'une servitude T5 – Relations aériennes de dégagement
 - o Le terrain est situé dans un fuseau de nuisances sonores

Annexe : CU

- Deux certificats de de non péril et de salubrité portant sur la parcelle cadastrée section AT numéro 422 établi par l'autorité compétente le 22 juin 2022.

Annexe : Certificats de non péril et de salubrité

- Un arrêté de voirie portant alignement individuel délivré par Monsieur le Maire de ROYAN en date du 27 juin 2022 pour la parcelle cadastrée section AT numéro 422 indiquant que les alignements existants sont conservés. Un courrier de la même date pour les parcelles cadastrées section AT numéros 420 et 421 et indiquant que ces parcelles ne sont situées en bordure d'une voirie communale.

Annexe : Arrêté d'alignement et courrier relatif à l'alignement

Le Preneur fera son affaire personnelle à ses risques et périls, de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes d'urbanisme et autres limitations administratives qui peuvent ou pourront grever les Biens et résulter des lois, décrets et ordonnances en vigueur et des plans d'aménagement, d'extension ou d'embellissement tant régionaux que communaux.

Le Preneur reconnaît expressément avoir parfaite connaissance de la situation des Biens au regard des règles d'urbanisme, tant par les documents qui lui ont été fournis que par les explications et éclaircissements reçus du notaire sur la portée, l'étendue et les effets de ses charges, prescriptions et limitations, et en fera son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

**13.7. DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS
D'IMMEUBLES**

Les Parties déclarent que les Biens proviennent de la division d'une propriété.

Il est ici précisé qu'HABITAT 17 est titulaire d'un permis de construire emportant division parcellaire suivant arrêté délivré par Monsieur Le Maire de ROYAN en date du 20 octobre 2017 sous le numéro PC 17306 17 0073 autorisant la construction de quarante logements pour une SDP de 2.677,40 m² et la division du terrain d'assiette de celle-ci avant qu'elle ne soit achevée, et donc opérer en même temps division et construction.

2
2

Le délai de recours contentieux du permis court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision d'autorisation de lotir sur le terrain.

Le constat de l'affichage sur le terrain a été fait par Maître Frédéric NEKADI, huissier de justice à ROYAN (17200) 37, rue de la Manche aux termes d'un procès-verbal en date des 10 novembre 2017, 12 décembre 2017, 11 janvier 2018.

Une attestation de non recours et de non retrait a été délivrée par Monsieur Le Maire de ROYAN en date du 15 février 2018.

Par ailleurs, une attestation émanant du Preneur en date du 29 octobre 2020 indique ce qui suit littéralement rapporté :

« [...] Je soussigné Philippe DRUJON, Directeur Général, atteste sur l'honneur que le permis de construire numéro PC 17306 17 00073, relatif au projet de Construction d'un ensemble de 40 logements sociaux — Royan Job — Rue PASTEUR SAMUEL BESANCON Parcelles AT 420 — AT 421 - AT 422 sur le territoire de la commune de ROYAN, au bénéfice de HABITAT 17 délivré le 20/10/2017, rendu exécutoire et affiché sur le terrain à la date du 10/11/2017 de manière régulière et continue pendant deux mois, n'a fait l'objet d'aucun recours et n'a pas été retiré dans le délai légal par l'autorité administrative compétente l'ayant délivré(e).

Le permis de construire susmentionné est donc devenu définitif. [...] ».

Une copie de l'arrêté de permis de construire, des procès-verbaux de constat d'affichage, l'attestation d'affichage, de non retrait et de non recours ainsi que l'attestation du Preneur demeure ci-avant annexée aux Présentes après mention.

En conséquence, cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, savoir divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.

13.8. IMPOTS ET TAXES

Le Preneur acquittera directement auprès des administrations fiscales compétentes, pendant toute la durée du Bail, en sus du Loyer ci-dessus mentionné, tous les impôts, contributions, taxes et autres redevances de toute nature afférentes aux Biens notamment l'impôt foncier, les taxes de voirie et de ville.

13.9. CONTENTIEUX AUTRES QUE LOCATIFS

Le Bailleur déclare qu'il n'existe aucune procédure contentieuse de quelque nature que ce soit, concernant les Biens.

**14. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'UTILISATION DES BIENS –
DESTINATION**

14.1. DÉCLARATION DU BAILLEUR

Le Bailleur ne donne aucune garantie sur la destination des Biens, au sens des articles R.151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme, rappelant sa volonté de conclure le présent Bail en l'état.

14.2. DÉCLARATIONS DU PRENEUR

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de la destination des Biens ayant obtenu le Permis de Construire.

15. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'ORGANISATION DES BIENS

15.1. CONTRAT DE GESTION

Le Bailleur déclare qu'il n'a souscrit aucun mandat de gestion afférent aux Biens.

15.2. CONTRATS DE FOURNITURE DE FLUIDES

Le Bailleur déclare qu'il n'a souscrit aucun contrat de fourniture de fluides

15.3. CONTRATS D'AFFICHAGE

Le Bailleur déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre les Biens.

15.4. CONTRATS D'ANTENNES

Le Bailleur déclare n'avoir consenti aucun contrat d'antenne pouvant grever à ce titre les Biens.

16. REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

**16.1. DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE
(DDT)**

Les dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation ne visent pas le cas du Bail Emphytéotique Administratif, de sorte qu'aucun dossier de diagnostics techniques n'a été établi par le Bailleur.

16.2. ASSAINISSEMENT

Le Notaire Soussigné informe les Parties :

2
4

- des dispositions de l'article L.1331-4 du code de la santé publique aux termes desquelles les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive des propriétaires et doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par les propriétaires, la commune en contrôlant la qualité d'exécution et peut également contrôler leur maintien en bon état de fonctionnement ;
- des dispositions de l'article L.1331-10 du code de la santé publique aux termes desquelles, sauf autorisation spéciale, le système d'évacuation des eaux pluviales et d'évacuation des eaux usées doivent être distincts.
- des dispositions de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles en cas de vente, le vendeur doit produire à l'acquéreur d'un immeuble à usage d'habitation le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique établi depuis moins de trois ans, le vendeur ne pouvant à défaut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ; en cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

16.3. ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

Un état des risques et pollution établi en date du 28 avril 2023 par la société KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE demeurent ci-joints et annexés aux Présentes après mention.

Annexe : ERP

Absence de sinistres avec indemnisation

Chaque Coéchangiste déclare qu'à sa connaissance le Bien lui appartenant 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.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En outre, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les Biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du code des assurances et qu'il n'a pas été informé d'un tel sinistre par un précédent propriétaire.

16.4. RADON

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

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

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

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

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

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

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

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

*Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

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

*Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

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

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

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

16.5. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

16.5.1. ETAT ENVIRONNEMENTAL DE L'IMMEUBLE – SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS

Rappel des textes

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions de [l'article L. 125-7 du Code de l'environnement](#) modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols 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 de l'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 la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

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

Le décret n°2015 1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015. L'article R. 125-41 dudit Code précise que les secteurs d'information des sols seront arrêtés par le préfet du département entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019 sur la base des données dont celui-ci aura connaissance. Etant précisé que l'article R. 125-47 indique que le préfet révisé annuellement la liste des SIS.

Aux termes des dispositions de l'article R. 125-27, l'obligation d'information découlant pour le Vendeur des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement est applicable à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés de création des secteurs d'information des sols.

Déclarations du Bailleur

Il résulte des des risques et pollution ci-avant annexés qu'à ce jour les Biens ne sont pas situés en secteur d'information des sols.

16.5.2. ETAT ENVIRONNEMENTAL DE L'IMMEUBLE – INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Rappel des textes

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après relatées :

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

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

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

En outre le notaire rappelle qu'aux termes de l'article 1602 du Code civil, « le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige. Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur ».

Déclarations du Bailleur

Il été établi par la société KINAXIA susnommée en date du 28 avril 2023 un état des risques et pollution des sols duquel il résulte que .

« Selon les informations mises à notre disposition, La consultation de la base de données BASOL, le 28 avril 2023, n'a pas permis d'identifier de site pollué (ou sol pollué, ou potentiellement pollué) dans un rayon de 500m autour de l'immeuble.

La consultation de la base de données BASIAS, le 28 avril 2023, a permis d'identifier les anciens sites industriels ou activités de service suivants : aucun site dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et 3 sites entre 100m et 500m autour de l'immeuble, 11 anciens sites industriels ou activités de service sont situés dans la commune sans localisation précise.

La consultation de la base de données ICPE, le 28 avril 2023, a permis d'identifier les installations classées pour la protection de l'environnement suivantes : aucun site dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et 2 sites entre 100m et 500m autour de l'immeuble. 1 installation classée pour la protection de l'environnement est située dans la commune sans localisation précise.»

L'état des risques et pollution des sols demeure ci-joint et annexé aux Présentes après mention.

Annexe : ERPS

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

Par suite il déclare :

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

16.5.3. ETAT ENVIRONNEMENTAL DE L'IMMEUBLE – DÉCHETS

Rappel des textes

Le notaire soussigné attire l'attention des Parties sur les dispositions de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement ci-après relatées :

" Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...]".

Etant ici précisé que l'article L. 541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

*« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :
Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...] ».*

Il est précisé à ce titre, à l'attention de l'Acquéreur, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées seraient soumises à la réglementation des déchets.

Le cas échéant, elles devraient faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement.

2
8

Le notaire soussigné informe également les Parties que conformément à l'article L. 541-2 du Code de l'environnement, « *tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre* ».

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

Déclarations du Bailleur

Le Preneur s'oblige, le cas échéant, à éliminer les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du Code de l'environnement.

Etant ici rappelé que le Bailleur loue les Biens en l'état et qu'en conséquence le Preneur s'oblige, s'il y a lieu, à prendre en charge l'élimination de tous déchets, et ce à ses frais exclusifs.

16.6. TRANSFORMATEUR À PYRALÈNE

Le Notaire soussigné a rappelé aux Parties les dispositions des articles R. 543-17 à R. 543-41 du Code de l'environnement.

Il résulte de ces dispositions, et en particulier de celles de l'article R. 543-20 du Code de l'environnement, que la détention d'appareils contenant des PCB ou tout mélange de ces substances dont la teneur ou la teneur cumulée est supérieure à 500 ppm en masse, est interdite.

Concernant les appareils contenant des PCB d'une teneur inférieure à ces seuils, il résulte des dispositions de l'article R. 543-21 du Code de l'environnement qu'il est interdit de détenir des appareils dont le fluide contient entre 50 et 500 ppm de PCB (partie par million en masse - soit entre 0,005% et 0,05% en poids) :

- à partir du 1er janvier 2017 si l'appareil a été fabriqué avant le 1er janvier 1976 ;
- à partir du 1er janvier 2020 si l'appareil a été fabriqué après le 1er janvier 1976 et avant le 1er janvier 1981 ;
- à partir du 1er janvier 2023 si l'appareil a été fabriqué après le 1er janvier 1981.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe, dans l'Immeuble, aucun appareil dont le fluide contient des PCB/PCT (à savoir des polychlorobiphényles, monométhyl-tetrachloro-diphényl méthane, monométhyl-dichloro-diphényl méthane, monométhyl-dibromo-diphényl-méthane ou polychloroterphényles).

16.7. PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

Les Biens ne sont pas inclus dans le périmètre d'un plan d'exposition au bruit ainsi qu'il résulte d'un état des nuisances sonores aériennes établi par la société KINAXIA en date du 28 avril 2023 demeuré ci-joint et annexé aux Présentes après mention.

Annexe : ENSA

17. VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

17.1. RAPPEL DES TEXTES

Les Parties reconnaissent avoir été informées :

- des dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et des textes subséquents, notamment du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002

Il résulte de ces dispositions que Monsieur le Préfet de Région a la possibilité de demander qu'un diagnostic en matière d'archéologie préventive soit établi, que des fouilles soit organisées et éventuellement que des mesures de conservation ou de sauvegarde soient prises lorsque sont engagées des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou des travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

- des dispositions de l'article L 541-1 du code du patrimoine relatif à la propriété de tels vestiges, qui disposent notamment que « *s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil.* »

A cet égard, il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.
- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

17.2. CONVENTION DES PARTIES

Le Preneur se déclare informé des dispositions légales et réglementaires susvisées et des conséquences qui peuvent résulter de la découverte de vestiges tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de son Programme de construction.

Il fera son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le Bailleur.

18. ETAT DU SOL ET DU SOUS-SOL

18.1. ABSENCE DE MINES

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L. 154-2 du Code minier ci-après relatées :

3
0

« Article 154-2 du Code minier (créé par l'ordonnance 2011-91 du 20 janvier 2011, ancien article 75-2 du Code minier) :

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente. Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. »

Le Bailleur :

- déclare ne pas avoir personnellement exploité une mine sur les lieux objet des Présentes ;
- déclare qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds des Biens.

18.2. ABSENCE DE CARRIÈRES

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les Biens sont situés en dehors des zones de carrières connues.

18.3. ALÉA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, les Biens sont concernés par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa est un aléa FORT ainsi qu'il résulte d'une attestation argile établie par dénommée KINAXIA en date du 28 avril 2023, laquelle attestation est demeuree ci-jointe et annexée aux Présentes.

Annexe : Attestation Argiles

En conséquence, les BIENS ne sont pas soumis à la réglementation de l'article L112-21 du Code de la construction et de l'habitation.

18.4. GÉOTECHNIQUE

Le Preneur a fait réaliser préalablement aux Présentes les études géotechniques du sol et du sous-sol des Biens suivantes :

- Une étude géotechnique G2 AVP établie le 7 décembre 2016 sous le numéro de dossier W16-464 par la société COMPETENCE GEOTECHNIQUE ATLANTIQUE sise à COZES (17120) ZAC des Grois – 8 Impasse des Petits Fossés

- Une étude géotechnique G5 limitée établie le 13 octobre 2021 sous le numéro de dossier W16-464 B par la société COMPETENCE GEOTECHNIQUE ATLANTIQUE et portant sur la construction d'un mur de soutènement.

En conséquence, le Preneur déclare vouloir faire son affaire personnelle et, à ses frais exclusifs, de toute sujétion particulière au titre de fondations spéciales ou liées à la présence d'eau, en adéquation avec son projet sans recours contre le Bailleur.

19. EXPLOITATION DES BIENS

19.1. AFFECTATION DES BIENS A DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Ainsi qu'il a été expliqué en l'Exposé des Présentés et comme contrepartie au Loyer stipulé à l'euro symbolique, le Bailleur a consenti au Bail à la condition essentielle et déterminante de l'affectation des Biens à la construction de logements locatifs sociaux par le Preneur, lequel s'y engage expressément.

Cette affectation devra être maintenue pendant la durée du présent BEA. A défaut, le Bail sera résolu dans les conditions visées à l'Article 29.4

Cette restriction d'affectation constitue une règle contractuelle qui s'appliquera, pendant toute la période susvisée, au Preneur au jour des Présentés, à tous ses ayants-droits successifs, tout titulaire de droit réel, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, de tout ou partie des locaux concernés.

En conséquence, aucune modification de l'affectation ou destination ou usage ci-dessus défini ne pourra être décidée sans l'accord préalable et écrit de la Commune de ROYAN.

Publicité foncière

Le Bailleur et le Preneur requièrent la publication spécifique de la charge que représente la présente clause d'affectation auprès du service de la publicité foncière compétent.

Pour les seuls besoins de la publicité foncière, les Parties évaluent la présente obligation à la somme de **CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €)**.

19.2. FACULTÉ DE SOUS-CONCÉDER LE DROIT D'OCCUPER LE BIEN

En conséquence de ce qui précède, le Preneur a la faculté de sous-concéder à des sous-occupants, le droit d'occuper et d'exploiter les Biens conformément à leur affectation.

3
2

En aucun cas, le Preneur n'accordera aux sous-occupants plus de droits qu'il n'en détient au titre du présent Bail.

Les sous-occupants ne pourront revendiquer l'octroi de droit réel sur les ouvrages, constructions et installations qu'ils réaliseraient.

Le Preneur restera seul responsable de l'exécution de l'ensemble de ses obligations vis à vis de la Commune de ROYAN. Il ne pourra opposer à la Commune de ROYAN la subrogation à un sous-occupant de l'une quelconque de ses obligations. Toutefois, en cas de violation par un sous-occupant d'une quelconque obligation mise à la charge de l'occupant par les Présentes, la Commune de ROYAN aura le choix de mettre en jeu la responsabilité du Preneur ou celle du sous-occupant, ou les deux.

Le Preneur s'engage, s'il ne les assure pas lui-même, à faire assumer par ses locataires les obligations d'assurance dans les conditions prévue à l'Article 23.

**19.3. CONTRATS PASSÉS PAR LE PRENEUR
AVEC DES TIERS**

Tous les nouveaux travaux ou travaux d'entretien des bâtiments édifiés devront tenir compte et se conformer aux dispositions légales et réglementaires en vigueur tant en ce qui concerne les conditions de travail du personnel qu'en ce qui concerne l'hygiène et la sécurité et l'accessibilité du public, en ce compris l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, qui seraient applicables au Projet.

Le Preneur se conformera notamment à la réglementation applicable aux établissements recevant du public pour les locaux concernés.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des constructions.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, le tout sans aucun recours contre le Bailleur.

**19.3.1. RESPECT DES NORMES CONCERNANT LE TRAVAIL DU PERSONNEL, L'HYGIÈNE, LA
SÉCURITÉ ET L'ACCESSIBILITÉ DU PUBLIC**

3
3

Tous les nouveaux travaux ou travaux d'entretien des bâtiments édifiés devront tenir compte et se conformer aux dispositions légales et réglementaires en vigueur tant en ce qui concerne les conditions de travail du personnel qu'en ce qui concerne l'hygiène et la sécurité et l'accessibilité du public, en ce compris l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, qui seraient applicables au Projet.

Le Preneur se conformera notamment le cas échéant à la réglementation applicable aux établissements recevant du public pour les locaux concernés.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des constructions.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, le tout sans aucun recours contre le Bailleur.

19.3.2. ÉCOULEMENT DES EAUX USÉES ET ENLÈVEMENT DES DÉTRITUS

Le Bailleur déclare que les BIENS seront reliés au tout à l'égout.

Le Preneur sera tenu d'assurer un dispositif de rejet à l'égout agréé par le service d'Assainissement. Il devra, le cas échéant, faire vider et curer à ses frais les puisards, canalisations et équipements de même type, situés sur la parcelle, chaque fois qu'il sera nécessaire, pendant la durée du Bail.

Il devra, en outre, se conformer aux règlements en vigueur concernant l'enlèvement des débris et ordures ménagères.

19.3.3. FLUIDES, ABONNEMENTS ET CONSOMMATION

Le Preneur fera son affaire personnelle des abonnements auprès des compagnies des eaux, gaz, électricité et téléphone.

Il paiera intégralement le montant de sa consommation d'eau potable et les frais d'entretien des conduites et appareils nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Il paiera les taxes réglementaires pour l'écoulement à l'égout.

19.3.4. GARDIENNAGE

Le Preneur fera son affaire, à ses frais, du gardiennage de l'ensemble des Biens objets du Bail. Il participera en outre aux frais de vidéosurveillance de l'ensemble du site selon des modalités qui seront définies d'un commun accord entre les Parties ultérieurement.

19.3.5. ACCIDENTS ET DOMMAGES DE TOUTE NATURE

3
4

Le Preneur n'aura aucun recours contre le Bailleur au titre des dommages de toute nature qui peuvent survenir soit à lui-même, soit à ses personnels, soit aux utilisateurs de l'immeuble, soit à des tiers agissant pour son compte, soit à ses fournisseurs, soit à ses prestataires, soit à ses sous occupants, soit plus généralement à tout tiers.

19.3.6. CHANGEMENTS LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES

PROJET

3
5

Pendant toute la durée d'exécution du Bail, le Preneur a l'obligation de respecter l'ensemble des normes et la réglementation en vigueur applicable aux Biens en toute matière.

En cas de changement de législation ou de réglementation, le Preneur en supportera toutes les conséquences directes et indirectes sur la durée du Bail.

Cependant, dans le cas d'un changement de réglementation imputable au Bailleur, lié à l'objet du Bail et ayant un impact direct sur les Biens et l'équilibre financier du présent Bail, les Parties s'engagent à se rapprocher afin de convenir des mesures compensatoires à mettre en œuvre afin de poursuivre le contrat dans des conditions financières non significativement dégradées.

20. OBLIGATIONS D'ENTRETIEN

20.1. OBLIGATION GÉNÉRALE

D'une manière générale, le Preneur s'engage à conserver les BIENS en parfait état d'entretien pendant toute la durée du Bail. Il devra également maintenir le domaine occupé en bon état d'entretien et de propreté, tant à l'intérieur des bâtiments, en ce compris les sous-sols, qu'en façade.

Le Preneur sera tenu d'assurer à ses frais et sous sa responsabilité les réparations locatives et tous travaux d'entretien y compris des grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil, les normes en vigueur et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments d'aménagement au fur et à mesure que cela s'avèrera nécessaire.

Le Preneur devra dans tous les cas de travaux de modification, amélioration, réfection, remplacement des installations, respecter toute réglementation s'y rapportant. Il s'engage à supporter toutes les conséquences préjudiciables de tous ses travaux et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Le Preneur répondra de l'incendie ou de tout autre sinistre affectant les constructions édifiées sur le Bien quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, le Preneur sera tenu de respecter les stipulations de l'Article 24.

Il devra faire effectuer, à ses frais, les contrôles ou diagnostics légaux ou réglementaires et les travaux permettant la mise aux normes des constructions édifiées qui s'impose au propriétaire du fait d'une disposition légale ou réglementaire.

Le Preneur sera responsable de tous dégâts occasionnés par les neiges, les gelées, les fouilles ou toutes autres causes d'engorgement et de fuites au travers des toitures et murs, et devra faire procéder à l'enlèvement des neiges, au nettoyage des chéneaux et des gouttières, à la préservation des conduites et tout autre élément constituant l'Immeuble.

Une visite quinquennale des Biens associant le Bailleur et le Preneur permettra de constater son état. Dans l'hypothèse où le Bailleur constaterait que le Preneur ne respecte pas son obligation de parfait entretien telle que rappelée au présent Article, les Parties établissent contradictoirement un plan de travaux afin de remédier aux défaillances constatées, que le Preneur s'engage à réaliser à ses entiers frais, risques et périls, et s'oblige à justifier auprès du Bailleur du respect de ce plan. En cas de désaccord sur l'établissement du plan, la Partie la plus diligente peut nommer un expert aux fins de dresser ledit plan.

20.2. DÉFAUT D'ENTRETIEN

Dans le cas où, **UN (1) mois** après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet adressée par le Bailleur, le Preneur n'a pas fait les diligences nécessaires pour exécuter les travaux qui sont à sa charge en vertu des Présentes, le Bailleur peut, après lui avoir donné avis écrit quarante-huit heures (48) seulement à l'avance, faire exécuter lui-même d'office lesdits travaux, aux entiers frais du Preneur.

A l'achèvement des travaux réalisés en application de l'alinéa précédent, le Preneur s'oblige à rembourser le Bailleur à première demande de celui-ci de toutes les dépenses qu'il aura effectuées sur présentation des justificatifs et après émission par la commune d'un titre exécutoire pris en application du décret numéro 2012 – 1246 ou tous décrets équivalents relatifs à la comptabilité publique.

21. RESPECT DES NORMES EN MATIERE DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Preneur sera également tenu de se conformer à toutes les lois et réglementations en matière de protection de l'environnement, notamment les dispositions du Code de l'environnement, du Règlement Sanitaire Départemental et du Plan Local d'Urbanisme.

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur devra se conformer aux prescriptions de l'autorité compétente concernant la sécurité, la salubrité et l'accessibilité des Biens faisant l'objet du Bail, sans aucun recours possible à l'encontre du Bailleur.

A compter du démarrage de l'exploitation des Biens, il sera tenu de se conformer à toutes les dispositions légales, réglementaires, instructions et consignes régissant les établissements recevant le public et de prendre toutes mesures pour exécuter à ses frais et sans recours contre le Bailleur, tous travaux, modifications ou transformations qui pourront être prescrits pour la sécurité, la salubrité et l'accessibilité des Biens.

Le Preneur devra impérativement provoquer le passage des services compétents selon la périodicité réglementaire en vigueur et en cas d'urgence. Il informera les services du Bailleur de la date de ces visites et leur adressera sans délai une copie du compte-rendu officiel.

Le matériel et les accessoires nécessaires pour le service des secours contre l'incendie y compris la provision d'eau en quantité suffisante devront être maintenus et renouvelés à ses frais par le Preneur qui les tiendra constamment en état de fonctionnement.

Les travaux exigés lors des visites des services compétents et directement liés à l'exploitation du Preneur, devront être effectivement réalisés par le Preneur.

22. LOYER

22.1. MONTANT DU LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant un Loyer fixe annuel de **UN EURO SYMBOLIQUE (1,00 euro)**, le Bail répondant à un double objectif d'intérêt général : la conservation du foncier par la Commune de ROYAN et la production de logements locatifs sociaux.

De convention expresse entre les Parties, ce montant se sera pas réactualisé durant la durée du présent Bail.

**22.2. PAIEMENT DU LOYER - INTERVENTION
COMPTABLE PUBLIC**

Les Parties déclarent que l'intégralité du loyer a été payée ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire Soussigné.

Aux présentes est à l'instant intervenue, Monsieur Thierry COURGNEAU, Comptable Public, élisant domicile en cette qualité à ROYAN (17200) 108, Boulevard de Lattre de Tassigny,

Représenté par Madame Elina COULONNIER en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés en date à ROYAN du [...].

Lequel a, par ces Présentes, reconnu avoir reçu pour le compte de la COMMUNE DE ROYAN par la comptabilité du Notaire Soussigné la somme de **CINQUANTE-CINQ (55) EUROS** représentant la totalité du montant du loyer capitalisé.

De laquelle somme, Monsieur Thierry COURGNEAU, ès qualités, s'est chargé en recette et dont il est consenti bonne et valable quittance, définitive et sans réserve.

DONT QUITTANCE

Par suite de ces paiement et quittance, en vertu de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales et l'article L 2241-1 Code général des collectivités territoriales, le comptable public est déchargé de toute responsabilité.

23. RESPONSABILITE – ASSURANCES

23.1. ASSURANCE CONSTRUCTION

Le Preneur a souscrit un contrat d'assurance « Delta Accord Cadre » dommage-ouvrage et garantie des dommages en cours de travaux, auprès de la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics « SMABTP » dont le siège social est à PARIS (75738 cedex 15) 8 rue Louis Armand sous le numéro de contrat 7603060/001 552673/0 à effet du 2 septembre 2019.

Une copie des conditions particulières, générales, et du certificat d'acquit des primes provisionnelles demeure ci-jointe et annexée aux Présentes.

Annexe : Assurance construction

**23.2. MISE EN JEU DE LA GARANTIE DES
CONSTRUCTEURS**

Le Preneur, maître de l'ouvrage et propriétaire des constructions jusqu'à l'expiration du Bail ainsi qu'il est indiqué ci-après, devra chaque fois que cela sera nécessaire et notamment lorsque les constructions feront apparaître des défauts de conception ou d'exécution compromettant leur valeur propre, mettre en œuvre la garantie des constructeurs due par tout locateur d'ouvrages dans les termes des articles 1792-1 et suivants du Code civil.

3
8

Le Preneur devra, en particulier, dans le mois de la demande que lui en aura faite le Bailleur, formulée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au domicile élu par le Preneur, exiger une telle garantie de la part des locataires d'ouvrages qui en sont tenus, et tenir informé le Bailleur de la procédure amiable ou contentieuse qu'il aura engagée.

A défaut par le Preneur d'avoir donné suite à cette demande dans le délai ci-dessus fixé, comme au cas où le Bailleur estimerait ses intérêts insuffisamment défendus, elle pourra, conformément aux dispositions de l'article 1166 du Code civil, se substituer au Preneur dans l'exercice de l'action à entreprendre, mais aux frais et risques de ce dernier.

23.3. ASSURANCE MULTIRISQUES ET RESPONSABILITÉ CIVILE

Le Preneur s'engage à souscrire les assurances suivantes :

1°) Une assurance du bâtiment et de ses dépendances, contre tous les risques que peut couvrir une compagnie d'assurances et notamment : l'incendie – l'explosion – le dégât des eaux – les tempêtes – la grêle – le poids de la neige – les attentats, vandalisme, actes de sabotage – chute d'appareils de navigation aérienne – les émeutes et mouvements populaires, et de façon générale contre tous les risques incombant normalement au propriétaire.

La garantie sera acquise en valeur de reconstruction à l'identique et sera consentie avec dérogation à la règle proportionnelle et le montant des capitaux garantis figurant au contrat devra faire référence de manière expresse à la valeur de reconstruction à neuf des locaux occupés.

Par ailleurs, l'assurance devra couvrir les frais et honoraires d'experts et de l'architecte reconstruteur.

L'assurance devra également couvrir les dommages matériels directs autres que ceux d'incendie ou d'explosion, occasionnés aux biens couverts par l'intervention des secours avant tout commencement de sinistre dans le but exclusif d'éviter les dommages d'incendie ou d'explosion.

Le Preneur et son assurance renoncent à tout recours contre le Bailleur.

2°) Une assurance de responsabilité civile le garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés aux tiers, y compris les clients, du fait de l'activité exercée dans le cadre du Bail.

En tout état de cause, le Preneur sera tenu d'avertir dans les meilleurs délais le Bailleur de la survenance de tout dommage causé aux tiers, déclaré ou non.

23.4. DISPOSITIONS COMMUNES AUX ASSURANCES

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 sur présentation d'un titre exécutoire émis en application du décret numéro 2012 – 1246.

En cas de sinistre survenu sur les BIENS, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction des Biens ou à leur remise en état ou à la reconstitution des parties détruites, et en cas de destruction par cas de force majeure ou cas fortuit pour autant qu'il décide la reconstruction de l'Immeuble.

Le Preneur s'oblige, en cours de bail, à effectuer la reconstruction sur la base d'un dossier de construction qu'il présentera, pour son information, au Bailleur.

23.5. ACTUALISATION DES GARANTIES

Chaque année, avant la date d'échéance des contrats d'assurances, le Preneur devra procéder à la réactualisation des garanties qui s'avérerait nécessaire.

23.6. TRANSMISSION DES CONTRATS AU BAILLEUR

Tous les contrats d'assurances et leurs avenants dûment signés - sauf si des attestations d'assurances, accompagnées de tableaux récapitulatifs des garanties, sont fournies par le Preneur et apportent toutes les précisions nécessaires.

Le Bailleur pourra, en outre, à tout moment, exiger du Preneur la justification du paiement régulier des primes d'assurances.

La communication des contrats et de leurs avenants n'engage toutefois en rien la responsabilité du Bailleur pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant des assurances s'avérerait insuffisant.

23.7. INFORMATION DES ASSUREURS

La (ou les) compagnie(s) d'assurances doit (ou devront) avoir communication des termes spécifiques du présent Bail afin de rédiger en conséquence les garanties.

24. OBLIGATIONS DU PRENEUR EN CAS DE SINISTRE

24.1. DÉCLARATION DE SINISTRE

Le Preneur doit :

- aviser le Bailleur dans les cinq (5) Jours Ouvrés de sa survenance ou de la date à laquelle il en a connaissance, de tout sinistre subi ou provoqué par le Bien mis à sa disposition ou par les ouvrages, constructions et installations réalisés par lui, pour autant qu'il ait causé des dommages corporels, porte atteinte à la bonne tenue des Biens, se traduise par des dégâts dont le coût estimé de réparation est supérieur à **CINQ CENT MILLE EUROS hors taxe (500.000,00€ HT)**
- faire dans les conditions et délais prévus par chaque police d'assurance, toutes déclarations aux compagnies d'assurances. Le Bailleur donne d'ores et déjà au Preneur mandat de faire les déclarations qui la concernent.

4
0

Le Preneur doit également :

- effectuer toutes démarches, accomplir toutes formalités, provoquer toutes expertises, y assister, ou se faire représenter,
- en cas de difficultés, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences.

Le Preneur doit tenir régulièrement informée le Bailleur de toutes ses démarches et du suivi du règlement du sinistre pour les cas dont elle a dû l'informer à l'origine ainsi que cela est prévu ci-dessus.

Tous les droits, frais et honoraires quelconques, y compris les honoraires d'avocats, qui pourraient rester dus à raison de l'accomplissement des obligations mentionnées ci-dessus, sont à la charge du Preneur.

24.2. RÈGLEMENT DE SINISTRE

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, conformément aux charges et conditions des Présentes, 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 du lieu de la situation des BIENS 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 :

- 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 ; le Loyer dû par le Preneur au Bailleur sera réduit 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 DOUZE (12) 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.

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.

Chacune des Parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

24.3. ENGAGEMENT DE RECONSTRUIRE

En aucun cas les BIENS et les aménagements ne pourront être démolis au cours du Bail sans l'autorisation préalable écrite du Bailleur.

La reconstruction au cours du Bail, même par suite d'un sinistre, constitue une obligation du Preneur, qui devra en informer le Bailleur, sur la base d'un dossier complet de demande de permis de construire.

25. CONTRÔLE DU BAILLEUR

25.1. OBLIGATION GÉNÉRALE D'INFORMER

Le Preneur s'engage à tenir le Bailleur informé des conditions d'exécution du présent Bail et à répondre aux demandes de renseignements et de documents s'y rapportant.

25.2. CONTRÔLE DE L'ÉTAT DES BIENS

Le Preneur est tenu de subir et de faciliter les inspections des représentants du Bailleur effectuées dans le but de vérifier la bonne conservation des Biens baillés ou la bonne exécution des termes du présent Bail. Il est entendu que ce contrôle doit être mené de manière à ne pas entraver le fonctionnement des activités du Preneur, dans la mesure où celui-ci est conforme au présent Bail.

A cet effet, les représentants qualifiés de celui-ci ont la possibilité de visiter les Biens à tout moment sur simple justification de leur qualité.

26. CESSION DU BAIL

26.1. AUTORISATION PRÉALABLE

Le Preneur ne pourra céder ou apporter tout ou partie des droits et obligations du présent Bail à un tiers sans le consentement écrit et préalable du Bailleur.

Le Bailleur peut notamment s'opposer à la cession ou à l'apport visé à l'alinéa précédent s'il estime que cette cession ou cet apport est susceptible d'affecter les capacités techniques et financières du Preneur ou la poursuite normale de l'exécution du Bail, ou qu'il contrevient aux engagements souscrits par le Preneur tels qu'ils sont définis au présent Bail et à ses Annexes.

4
2

Le Bailleur donne son consentement ou fait connaître son opposition par écrit, dans les huit (08) semaines suivant la date à laquelle il a été informé du projet de cession ou d'apport du Preneur. Au-delà de cette période, son silence vaut opposition.

La cession du Bail entraîne la cession de tous les documents contractuellement liés audit Bail, y compris ses Annexes.

Le cessionnaire sera entièrement subrogé au Preneur dans les droits et obligations résultant du Bail et de ses Annexes.

Etant ici observé que la présente clause devra impérativement être reprise littéralement dans tout acte de cession ou d'apport partiel ou total des droits et obligations résultant des Présentes.

26.2. SANCTION

A défaut de l'autorisation préalable du Bailleur au titre de l'article précédent, toute opération de cession ou d'apport sera nulle à son égard et vaudra résiliation du Bail, conformément et dans les conditions visées à l'Article 29.3.

27. MODIFICATION AFFECTANT LE PRENEUR

27.1. CARACTÈRE INTUITU PERSONAE

Le présent Bail est conclu intuitu personae.

27.2. MODIFICATION

Le Preneur sera tenu d'obtenir l'agrément préalable du Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de UN (1) mois à compter de leur réalisation, de tout changement apporté à sa forme juridique. Pour les besoins de la publicité foncière, l'avenant constatant la modification devra être constaté par acte authentique.

27.3. MODALITÉS D'AGRÈMENT PAR LE BAILLEUR

Sauf stipulation particulière, tout agrément ou acceptation au titre du présent Bail doit être demandé par lettre recommandée avec accusé de réception par le Preneur au Bailleur.

28. FORCE MAJEURE

Aucune Partie n'encourt de responsabilité pour n'avoir pas accompli ou pour avoir accompli avec retard une obligation au titre du présent Bail, dans la mesure où un tel manquement ou retard résulte directement d'un événement intervenant au cours du Bail et présentant les caractéristiques de la force majeure, c'est-à-dire extérieur aux Parties, imprévisible et irrésistible.

Si le Preneur invoque la survenance d'un événement de force majeure, il en informe immédiatement par écrit le Bailleur, en précisant les justifications de sa position. Le Bailleur notifie dans le délai de UN (1) mois au Preneur sa décision quant au bien-fondé de cette prétention.

Si le Bailleur invoque la survenance d'un événement de force majeure, il en informe immédiatement par écrit le Preneur afin de recueillir ses observations, que celui-ci lui communique dans le délai d'UN (1) mois. A l'issue de ce délai, le Bailleur notifie au Preneur sa décision quant à l'existence de l'événement de force majeure.

La Partie qui invoque la survenance d'un événement de force majeure prend, dans les meilleurs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer l'impact sur l'exécution de ses obligations au titre du Bail.

La Partie qui, par action ou omission, a sérieusement aggravé les conséquences d'un événement présentant les caractéristiques de la force majeure n'est fondée à l'invoquer que dans la mesure des effets que l'événement a provoqués si cette action ou omission n'avait pas eu lieu.

En dehors des cas expressément prévus au présent article, et sauf prescriptions contraires du Bail, aucune Partie n'est déliée de ses obligations à raison d'une impossibilité d'exécution ou de la survenance de circonstances ou événements qui échappent à son contrôle.

29. EXPIRATION ANTICIPÉE DU BAIL

29.1. RÉSILIATION DE PLEIN DROIT PAR LE BAILLEUR

Le Bail pourra être résilié de plein droit par le Bailleur :

- en cas de dissolution du Preneur ou s'il se trouve en état de liquidation judiciaire ;
- en cas de malversation ou délit du Preneur, ayant fait l'objet d'une décision judiciaire définitive non susceptible de recours.

Dans tous les cas visés ci-dessus, la résiliation sera prononcée sans avertissement préalable et sera notifiée au Preneur par exploit d'huissier.

En cas de résiliation de plein droit pour l'un des motifs susvisés, le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité de quelque nature au Bailleur et la part du Loyer versé d'avance en rapport de l'année de résiliation restera définitivement acquise au Bailleur.

29.2. RÉSILIATION POUR FORCE MAJEURE

Au cas où un événement présentant les caractéristiques de la force majeure rend impossible l'exécution du Bail pendant une période d'au moins douze (12) mois, la résiliation du Bail peut être prononcée par le Bailleur ou, à la demande du Preneur, par le juge administratif.

Dans l'hypothèse visée à l'alinéa précédent, les responsabilités et indemnités éventuelles seront définies selon les règles jurisprudentielles applicables en la matière.

29.3. RÉSILIATION PAR LE BAILLEUR POUR FAUTE DU PRENEUR EN CAS D'INEXÉCUTION DES CLAUSES DU BAIL

Le Bailleur pourra également résilier le Bail dans le cas où le Preneur n'en respecterait pas les clauses, et notamment :

4
4

- s'il ne verse pas le Loyer ou tout autre somme due au Bailleur ;
- s'il procède à la cession du Bail à un tiers sans l'autorisation expresse et préalable du Bailleur ;
- s'il modifie sans l'accord du Bailleur l'affectation de l'Immeuble telle que définie à l'Article 19.1 ;
- s'il manque à son obligation d'entretien des Biens
- s'il ne réalise pas le Programme de travaux dans le délai visé à l'Article 12.4.1.

Dans tous les cas visés ci-dessus, la résiliation sera prononcée unilatéralement par le Bailleur, sans que le Preneur ne puisse prétendre à une quelconque indemnité dans les TROIS (3) mois après une mise en demeure par exploit d'huissier restée sans effet, le délai courant à compter de la date de signification.

29.4. RÉSILIATION PAR LE BAILLEUR POUR MOTIF D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Pour des motifs tirés de l'intérêt général, le Bailleur pourra résilier le Bail.

Dans ce cas, la résiliation sera prononcée SIX (6) mois après notification du Bailleur par exploit d'huissier.

Le Preneur aura droit à une indemnité de résiliation destinée à compenser le préjudice matériel, direct et certain subi.

Ce montant sera dûment justifié par les documents correspondants, à l'initiative et sous la responsabilité du Preneur.

À défaut d'accord des Parties, la plus diligente d'entre elles pourra saisir le président du tribunal territorialement compétent à l'effet d'obtenir la désignation d'un expert qui fixera le montant du préjudice réellement subi par le Preneur du fait de la résiliation.

30. SORT DES BIENS EN FIN DE BAIL

30.1. OPTION DU BAILLEUR

A l'issue du Bail, pour quelque cause que ce soit, le Bailleur se réserve le droit d'exiger la démolition des ouvrages existants et réalisés par le Preneur, aux frais exclusifs de ce dernier, afin d'obtenir la remise d'un terrain nu dans le même état que celui constaté à la date des Présentes. **Etant ici précisé que les Parties sont convenues de ne pas procéder à un état des lieux préalablement aux Présentes.**

Dans l'hypothèse où le Bailleur décide d'exercer cette faculté de demander la démolition des ouvrages réalisés par le Preneur, les Parties conviennent que le présent Bail sera en conséquence prorogé d'une durée de DOUZE (12) mois afin de permettre au Preneur de procéder à la démolition des ouvrages existants.

Dans l'hypothèse où le Bailleur décide de ne pas exercer cette faculté, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier existant sur la dépendance domaniale occupée redeviennent de plein droit et gratuitement la propriété du Bailleur, francs et quittes de tout privilège. Le Preneur est alors tenu de remettre au Bailleur les Biens en bon état d'entretien et de fonctionnement compte tenu de l'utilisation des Biens faite par le Preneur et dans le respect de la réglementation applicable à cette activité, y compris la partie des Biens résultant des travaux qu'il aura réalisés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation et leur maintenance. Cette obligation de remise en état est précisée à l'Article 30.2.

4
5

Le Bailleur devra signifier au Preneur son choix quant à l'exercice ou non de sa faculté de demander la démolition des ouvrages existants, par lettre recommandée avec accusé de réception, **VINGT QUATRE (24) mois** avant le terme du présent Bail tel qu'il est stipulé à l'Article 10.

Le Preneur sera tenu d'évacuer les lieux au plus tard à la date d'expiration du Bail ou du prononcé de la résiliation, nonobstant toute contestation qui serait élevée au sujet des faits visés dans ledit prononcé.

Durant cette période, le Preneur sera tenu de s'acquitter du montant du Loyer calculé prorata temporis.

30.2. OBLIGATION DE REMISE EN ÉTAT DU PRENEUR

30.2.1. OBLIGATION GÉNÉRALE DE REMISE EN ÉTAT

A l'expiration du Bail, pour quelque cause que ce soit, le Preneur est tenu de remettre les Biens au Bailleur en parfait état d'entretien et de fonctionnement conformément à l'Article 20. y compris ceux résultant des travaux qu'il aura réalisés. Cette remise est faite automatiquement et gratuitement.

Cinq (5) années avant la date d'expiration normale du Bail, et le plus tôt possible en cas de fin anticipée, les Parties examineront, le cas échéant avec le concours d'un expert désigné d'un commun accord, si son obligation générale d'entretien a bien été respectée.

S'il apparaît que tel n'est pas le cas, ou que des travaux sont nécessaires pour que les Biens puissent être rendus en bon état d'entretien et de fonctionnement en fin de Bail, ils arrêteront les travaux éventuels à réaliser sur les Biens et estimeront leur coût, le tout le cas échéant avec le concours de l'expert. Ces travaux constituent le « Plan de remise en état »

Le Preneur devra exécuter, à ses frais exclusifs, le Plan de remise en état avant l'expiration du Bail.

A défaut, le Bailleur pourra procéder, aux frais exclusifs du Preneur, aux travaux prévus dans le Plan de remise en état non réalisés par le Preneur à cette date.

En cas de nécessité de remise en état aux frais du Preneur en application du Plan de remise en état, au-delà de la date d'expiration du Bail, le montant du coût des travaux pris en charge par le Bailleur et refacturé au Preneur sera majoré de dix pour cent (10%) à titre de pénalités à caractère libératoire.

L'ensemble sera recouvré sous la responsabilité du comptable public par émission d'un titre exécutoire en application du décret numéro 2012 – 1246.

31. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

31.1. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ IMMEDIATE

Au préalable, il est rappelé que les constructions édifiées sur les parcelles objets des présentes ne sont pas la propriété de la Commune de ROYAN ainsi qu'il résulte de l'acte de renonciation à la théorie de l'accession foncière visé à l'Article 6.5 des Présentes. Il s'agit des constructions que le Preneur doit édifier et achever dans le cadre du présent BEA et dont le sort en fin de bail est régi par l'Article 30 des Présentes.

31.1.1. EN CE QUI CONCERNE LES PARCELLES CADASTRÉES SECTION AT NUMÉROS 532-538-539 ET 540

Lesdites parcelles issues du domaine public communal appartenaient à la Commune de ROYAN antérieurement au 1^{er} janvier 1956.

31.1.2. EN CE QUI CONCERNE LES PARCELLES CADASTRÉES SECTION AT NUMÉROS 553 ET 569

Lesdites parcelles appartiennent à la Commune de ROYAN pour les avoir acquises du Preneur

Aux termes d'un acte reçu par Maître Guy DENAT, Notaire à ROYAN, le 31 décembre 1990 moyennant le prix avec d'autres biens de Un (1) FRANC - mais évalué à 85.000 francs.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 8 février 1991 volume 1991P numéro 986.

31.2. ORIGINE ANTERIEURE

Les parcelles appartenaient au Preneur par suite de l'acquisition qui en a été faite pour le compte de ladite société, de:

LA COMMUNE DE ROYAN

Suivant acte reçu par Maître BARDE notaire à ROYAN, le 12 et 16 août 1966. Cette acquisition a eu lieu à titre gratuit - mais évalué à 142 575F. pour l'évaluation de la participation de constructions par les HLM.

Une expédition dudit acte de vente a été publiée au bureau des hypothèques de Marennes, le 13 septembre 1966, volume 3624, numéro 44.

31.2.1. EN CE QUI CONCERNE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AT NUMERO 549

1/ Ladite parcelle appartient au Bailleur pour l'avoir reçu du Preneur aux termes d'un échange, avec d'autres parcelles, suivant acte reçu par Maître PHILIPPARIE notaire à LA ROCHELLE le 21 décembre 2022 moyennant le versement par le Preneur d'une soulte de **ZÉRO EURO (0,00 EUR)** à la charge d'HABITAT 17, les parcelles appartenant à la Commune ayant été évaluées à la somme de **CENT SIX MILLE CENT QUARANTE ET UN EUROS (106.141,00 EUR)** et celles appartenant à HABITAT 17 à la somme de **TRENTE-CINQ MILLE HUIT CENT QUARANTE-QUATRE EUROS (35.844,00 EUR)**.

Une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

2/ Antérieurement, ladite parcelle appartenait à HABITAT 17 par suite de l'acquisition qui en a été faite pour le compte de ladite société, de:

LA COMMUNE DE ROYAN

Suivant acte reçu par Me BARDE notaire à ROYAN, le 12 et 16 août 1966.

Cette acquisition a eu lieu à titre gratuit - mais évalué à 142 575F. pour l'évaluation de la participation de constructions par les HLM.

Une expédition dudit acte de vente a été publiée au bureau des hypothèques de Marennes, le 13 septembre 1966, volume 3624, numéro 44.

32. DECLARATIONS FISCALES

Le Bailleur n'agit pas en qualité d'assujetti 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.

En application des dispositions de l'article 261 D 1° bis du Code général des impôts, le Bail est exonéré de taxe sur la valeur ajoutée, celui-ci étant assimilé fiscalement à un bail à construction dans la mesure où le Preneur a pris un engagement de construire.

Ledit Bail est exonéré du droit d'enregistrement de bail, conformément à l'article 1594-0 G du Code général des impôts, et de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743 1° du même Code.

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 CINQ EUROS (55,00 euros)** et que la valeur résiduelle des constructions est évaluée à la somme de **UN MILLION CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE HUIT CENT SOIXANTE DOUZE EUROS ET TRENTÉ HUIT CENTS (1.185.872, 38 euros)** (soit 45% du coût de la construction évaluée à 2.635.271,96 euros) soit la somme totale de **UN MILLION CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE NEUF CENT VINGT SEPT EUROS ET TRENTÉ HUIT CENTS (1.185.927,38 euros)**.

En application de l'article 881L du Code général des Impôts, la contribution de sécurité immobilière est réduite de moitié soit la somme de 15 euros.

33. STIPULATIONS FINALES

33.1. PUBLICITÉ FONCIÈRE

Ce Bail sera publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE¹.

Si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscription(s) grevant le terrain présentement loué du chef du Bailleur ou des précédents propriétaires, le Bailleur devra rapporter les mainlevées et justificatifs de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu de l'état contenant la ou les inscriptions.

33.2. HYPOTHÈQUE

Le Bailleur se réserve son hypothèque sur tous les objets garnissant le fonds pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent Bail.

33.3. FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des Présentes, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au Bailleur et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du Preneur, qui s'y oblige expressément.

33.4. COPIE EXECUTOIRE

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

**33.5. TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI
DES PIÈCES**

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

Il sera délivré au Bailleur, par les soins du Notaire soussigné, une copie exécutoire nominative des Présentes.

En suite des Présentes, la correspondance et le renvoi des pièces devront s'effectuer au domicile des Parties tel que cela est prévu à l'Article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** des Présentes.

Chacune des Parties s'oblige à communiquer au Notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

33.6. POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des Présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre les Présentes en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

33.7. AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que l'acte aux Présentes exprime l'intégralité des engagements financiers du présent Bail. Elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire Soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

**33.8. 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 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 contactées 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.

33.9. 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.

33.10. FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

5
0

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 cinquante-cinq (55) 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.

BAILLEUR	
EMPHYTEOTE	
COMPTABLE PUBLIC	
NOTAIRE	