

**SYNDICAT MIXTE
POUR L'AMENAGEMENT ET LA GESTION DE PARCS
D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SEIGNANX**

Envoyé en préfecture le 16/10/2025

Reçu en préfecture le 16/10/2025

Publié le 16/10/2025

ID : 040-200005171-20251013-SGX_DL4_131025-DE



N° 4

Objet : Approbation de la conclusion d'un bail à construction à intervenir entre le Syndicat Mixte et la société par actions simplifiée LATASTE TRANSPORTS sur l'emprise d'un ténement foncier appartenant au Syndicat Mixte sur le territoire de la commune de Tarnos

Le 13 octobre 2025,

Le Comité Syndical dûment convoqué s'est réuni, au Conseil départemental, Salle Henri Lavielle à Mont-de-Marsan, sous la présidence de M. Xavier FORTINON, Président du Syndicat Mixte.

Assistaient à cette réunion :

Représentant le Département des Landes :

- . M. Xavier FORTINON
- . Mme Sylvie BERGEROO
- . M. Cyril GAYSSOT
- . Mme Eva BELIN

Représentant la Communauté de communes du Seignanx :

- . Mme Isabelle DUFAU
- . Mme Laurence GUTIERREZ
- . M. Marc MABILLET
- . M. Gilles PEYNOCHE

Avait donné procuration :

- . M. Jean-Luc DELPUECH à M. Xavier FORTINON

Etaient excusés :

- . Mme Rachel DURQUETY
- . M. Olivier MARTINEZ
- . Mme Sylvie PEDUCASSE
- . Mme Nadine DURU
- . M. Pierre PASQUIER

Etaient également présents :

- Pour la Communauté de communes du Seignanx : M. Laurent CLAUDE, Directeur Général des Services, Mme Séverine CASTAGNET, Responsable du Développement Economique
- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur, M. Xavier VILAMITJANA, Responsable service aménagement et M. Mathieu SERVILLAT, Chargé d'opérations
- Pour le Conseil départemental :
 - Mme Isabel MORENO, Directrice Générale Adjointe en charge de l'Attractivité
 - M. Bernard SAPHY, Responsable du Pôle Attractivité
 - M. Nicolas BRUNIER, Mme Stéphanie LASSIS et Mme Cécile DUPOUY, Pôle Syndicats Mixtes

.../...



Le Comité Syndical,

VU les statuts en vigueur du Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de parcs d'activités économiques sur le territoire de la Communauté de communes du Seignanx,

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 2241-1,

VU le code de la construction et de l'habitat, et notamment ses articles L. 251 à L. 251-9,

VU le code civil, et son article 606,

VU la délibération n° 1 du Comité Syndical du 23 novembre 2021, désignant M. Xavier FORTINON, en qualité de Président du Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de parcs d'activités économiques sur le territoire de la Communauté de communes du Seignanx,

CONSIDERANT que le Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de parcs d'activités économiques sur le territoire de la Communauté de communes du Seignanx est notamment propriétaire d'un ténement foncier sur le territoire de la commune de TARNOS, d'une superficie de 18 021 m² sur les parcelles cadastrées Section F n° 1145, 1177 et 1290,

CONSIDERANT que le groupe de transports LATASTE a émis le souhait d'étendre ses activités de logistique de transports, situées sur la zone d'activités Ambroise de Tarnos, à proximité du ténement foncier suscité, et s'est montré intéressé, à cet effet, par la conclusion d'un bail à construction sur ledit ténement foncier appartenant au Syndicat Mixte,

CONSIDERANT que, dans ce cadre, le futur preneur du bail à construction souhaite implanter un bâtiment à usage de logistique, avec emplacements de stationnements sous ombrières photovoltaïques et une station ENR,

CONSIDERANT que les principales caractéristiques du bail à construction, à intervenir avec la société par actions simplifiée LATASTE TRANSPORTS, ou toute autre société qui lui serait substitué, sont les suivantes :

- Durée de 50 ans, avec possibilité de prorogation du bail, liée à de nouveaux investissements après 18 ans, soit en prolongeant la durée du bail initial jusqu'à 99 ans, soit en souscrivant un nouveau bail (clause dite de « recharge ») ;
- Obligation de construire, sur les parcelles cadastrées sur la commune de Tarnos Section F n° 1145, 1177 et 1290, d'une superficie totale de 18 021 m², un bâtiment à usage de logistique, avec emplacements de stationnements sous ombrières photovoltaïques et une station ENR ;
- Prise en charge par le preneur de l'entretien des futures constructions édifiées, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil ;
- Remise des constructions au bailleur en parfait état d'entretien et de réparations de toute nature, à la fin du bail, sans indemnité ;
- Versement d'un loyer annuel initial de 1,15 € HT/m², indexé annuellement sur l'indice du coût de la construction ;
- Prise en charge par le preneur des frais entraînés par la rédaction aussi bien que la publicité du bail

.../...

VU le rapport du Président,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents ou dûment représentés,

Envoyé en préfecture le 16/10/2025

Reçu en préfecture le 16/10/2025

Publié le 16/10/2025

ID : 040-200005171-20251013-SGX_DL4_131025-DE



D E C I D E :

- d'autoriser à donner à bail à construction à la société par actions simplifiée LATASTE TRANSPORTS, ou à toute autre personne morale s'y substituant, les parcelles non bâties et livres d'occupation cadastrées sur la commune de Tarnos Section F n° 1145, 1177 et 1290, d'une superficie totale de 18 021 m², pour une durée de 50 ans, moyennant le versement d'un loyer annuel de 1,15 € HT/m², indexé annuellement sur l'indice du coût de la construction,
- d'approuver, en conséquence, les termes du bail à construction, tel qu'il est annexé à la présente délibération, à intervenir entre la société par actions simplifiée LATASTE TRANSPORTS, ou à toute autre personne morale s'y substituant, et le Syndicat Mixte,
- de préciser que l'acte authentique du bail à construction sera passé devant Me Jean-Christophe GAYMARD, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « GAYMARD TACHOT », titulaire d'un Office notarial à DAX (Landes), 38, Cours Galliéni, identifié sous le numéro CRPCEN 40023, avec la participation de Maître Pierre SARRAILH, notaire à Bayonne (64100), 1 rue Pierre Rectoran, assistant le preneur,
- et d'autoriser le Président du Syndicat Mixte à signer l'acte authentique de bail ainsi que tout document nécessaire à la régularisation de cette opération immobilière, les frais liés à celle-ci étant à la charge du preneur.

Le Président du Syndicat Mixte,

Xavier FORTINON



101780102
ET/AJ/BAIL A CONSTRUCTION SYNDICAT MIXTE /
TRANSPORTS LATASTE

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

Maître Jean-Christophe GAYMARD, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « GAYMARD TACHOT », titulaire d'un Office notarial à DAX (Landes), 38, Cours Galliéni, identifié sous le numéro CRPCEN 40023,

Avec la participation de Maître Pierre SARRAILH, notaire à BAYONNE (64100), 1 Rue Pierre Rectoran, assistant le PRENEUR,

À REÇU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte contenant BAIL A CONSTRUCTION.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "BAILLEUR"

Le SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT ET LA GESTION DE PARCS D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SEIGNANX, Organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège est à MONT-DE-MARSAN (40000), 23 rue Victor Hugo Département des Landes, identifié au SIRET sous le numéro 20000517100018.

Dénommé ci-après par le vocable le "BAILLEUR".



- "PRENEUR" -

La Société dénommée **TRANSPORTS LATASTE**, Société par actions simplifiée au capital de **€**, dont le siège est à , , identifiée au SIREN sous le numéro et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de .

Dénommée ci-après par le vocable le "**PRENEUR**".

PRESENCE - REPRESENTATION

- Le SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT ET LA GESTION DE PARCS D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SEIGNANX est représenté à l'acte par Monsieur Xavier FORTINON, agissant en sa qualité de Président du Syndicat Mixte

- La Société dénommée TRANSPORTS LATASTE est représentée à l'acte par .

DECLARATIONS

Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leur identité est conforme à celle figurant en tête des présentes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, ou d'une procédure similaire, ni susceptibles de l'être.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune action pouvant remettre en cause leur faculté de contracter aux présentes.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT ET LA GESTION DE PARCS D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SEIGNANX

- Avis de situation au répertoire SIRENE.

Concernant la société TRANSPORTS LATASTE

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.



Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

LESQUELS, préalablement au bail à construction objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Terminologie

Le vocabulaire employé au présent acte est le suivant :

- ◆ Le mot "**BAILLEUR**" désigne le ou les BAILLEURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- ◆ Le mot "**PRENEUR**" désigne le ou les PRENEURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- ◆ Le mot "**PARTIES**" désigne ensemble le BAILLEUR et le PRENEUR.
- ◆ Le mot "**LOCATAIRE**" désigne tout occupant, à quelque titre que ce soit, des BIENS loués par le PRENEUR.
- ◆ Le mot «**BIEN**» désigne le terrain loué, objet du présent bail à construction.
- ◆ Le mot "**ANNEXE**" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.
- ◆ Le mot "**NOTIFICATION**" s'entend de tout pli recommandé avec preuve de réception, postal ou électronique, de tout exploit d'un Commissaire de Justice ou de tout autre moyen présentant des garanties légales de réception du document à transmettre.
- ◆ Le mot "**JOUR**" s'entend en jour calendaire, sauf disposition légale ou indication contraire dans l'acte.
- ◆ Le mot "**MOIS**" s'entend de quantième à quantième. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.
- ◆ Le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable.

Interprétation

Les relations entre les PARTIES seront réglées par les stipulations de la présente location qui est régularisée conformément à ce qui sera indiqué ci-après. De plus, dans le présent acte, sauf si le contexte en requiert différemment :

- ◆ Les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.
- ◆ Toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article ou une annexe du présent acte, sauf précision expresse contraire, engagements souscrits et les déclarations faites au présent acte seront toujours indiqués comme émanant directement des



PARTIES, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

Mise en place du Bail à Construction

Le BAILLEUR est propriétaire de terrains situés à TARNOS (40220), figurant sous les références cadastrales suivantes, Section F n° 1145, 1177, et 1290 d'une superficie totale de 18 021 m², qui seront plus amplement désignés ci-après, destinés à l'implantation d'activités économiques.

Face à la raréfaction des terrains disponibles sur le territoire, aux évolutions législatives récentes et à la nécessité d'adopter une approche durable dans la destination du foncier économique, le SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT ET LA GESTION DE PARCS D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SEIGNANX a fait le choix de commercialiser ce foncier dont il est propriétaire sous la forme du bail à construire.

Domaine privé

Le BAILLEUR déclare et certifie que le BIEN n'a jamais été affecté à l'usage du public, qu'aucun service public n'a été exploité sur le BIEN, que le BIEN dépend donc de son domaine privé.

Ceci exposé, il est passé au bail à construction.

BAIL A CONSTRUCTION

Le BAILLEUR, par ces présentes, donne à bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, Au PRENEUR, ici présent et qui accepte, les terrains à bâtir dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A TARNOS (40220), Zone Ambroise
Parcelles de terrains à bâtir.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
F	1145		00 ha 89 a 36 ca
F	1177		00 ha 16 a 55 ca
F	1290		00 ha 74 a 30 ca

Demeurent ci-après annexés :

- ♦ Un plan cadastral,
- ♦ Un plan Géoportail.

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



Le BAILLEUR précise que la désignation du BIEN ne résulte pas d'un bornage.

EFFET RELATIF

++++

LOYER

Le bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe déterminé comme suit :

- ◆ **Loyer : 1,15€ H.T./m²/an, avec indexation**
- ◆ **Nombre de m² : 18 021 m²**
- ◆ **Loyer annuel : 20.724,15 € HT**
- ◆ **T.V.A. au taux de 20 % : 4.144,83 €**
- ◆ **Loyer annuel 24.868,98 € T.T.C.**

Cette somme de **VINGT-QUATRE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-HUIT CENTIMES (24 868,98 EUR)**, représentant la totalité du loyer dû au titre de la première année de location, a été payée comptant ce jour, par la comptabilité de l'Office Notarial, par le PRENEUR au BAILLEUR, qui le reconnaît.

Ce loyer sera payable annuellement et d'avance sur émission d'un titre de recette par le BAILLEUR.

INDEXATION

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

Le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du trimestre de l'année , ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.



Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le PRENEUR à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

Aux présentes et à l'instant même est intervenu et a comparu : , représentant le Comptable Public du SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT ET LA GESTION DE PARCS D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SEIGNANX.

Aux termes d'une procuration sous signatures privées en date du , dont une copie est annexée, le Comptable Public a donné pouvoir, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à , professionnellement domicilié en l'office notarial du Notaire soussigné, à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation du présent acte entre les PARTIES susnommées, de reconnaître avoir reçu du PRENEUR, en moyen légal de paiement, le montant des loyers exigibles et à cet effet donner, tel qu'il est indiqué ci-dessus, quittance pure et simple, avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

DONT QUITTANCE

AVIS DU DIRECTEUR DES SERVICES FISCAUX

En application des dispositions de l'article L1311-9 du Code général des Collectivités Territoriales, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du .

INDEMNISATION DE FIN DE BAIL

Aucune indemnisation n'est prévue en fin de bail au profit du PRENEUR.

DECLARATIONS FISCALES

T.V.A.

le BAILLEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article 260 5°bis du Code général des impôts, opter pour la soumission du présent bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée.



La base d'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 266 5° du Code général des impôts, est constituée par la valeur du droit de reprise de l'immeuble qui doit revenir au BAILLEUR, déduction faite du montant des loyers, et, s'il y a lieu de l'indemnité de reprise stipulée au profit du PRENEUR.

En l'espèce, la valeur du droit de reprise de l'immeuble devant revenir au BAILLEUR étant égale à la somme de **EURO (EUR)**.

ENREGISTREMENT – SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Le bail sera dispensé de la formalité de l'enregistrement ainsi que de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743-1 du code général des impôts.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La taxe prévue à l'article 879 du Code général des impôts sera perçue lors de la publication de l'acte authentique constatant le bail sur la valeur cumulée des loyers T.T.C., soit sur un montant de **EUROS.**

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

DUREE DU BAIL A CONSTRUCTION

DUREE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de **CINQUANTE (50) ANS** qui commencera à courir **ce jour** pour se terminer le

PROROGATION

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

Mais elle ne fera pas obstacle à une rencontre entre les PARTIES, **CINQ (5) ANS** avant l'expiration du présent bail, pour envisager une éventuelle suite au présent bail ou une autre solution alternative.

DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR A L'EXPIRATION DU BAIL A CONSTRUCTION

Le BAILLEUR fait réserve expresse au profit du PRENEUR qui accepte ou de ses ayants droit et d'une façon plus générale à tout locataire ou occupant régulier du chef du PRENEUR ou de ses ayants- cause,

Pour le cas où il envisagerait de louer la totalité du terrain d'assiette et des constructions qui y auront été édifiées,

Soit au terme du présent bail, initial ou "rechargé" selon la clause figurant dans l'article suivant, ou en cas de résiliation amiable,



D'un droit de préférence au profit du PRENEUR.

Ce pacte constitue une disposition dépendante sans laquelle le présent acte n'aurait pas été conclu. Il n'a pas vocation à s'appliquer en cas de changement ultérieur de la nature, de la destination ou de la consistance du ou des biens immobiliers objet du pacte, sauf accord exprès du BAILLEUR.

CINQ (5) ANS avant l'expiration du bail initial, du bail "rechargé" ou dès que les PARTIES auront convenu d'une résiliation amiable, le BAILLEUR s'oblige à proposer au PRENEUR un nouveau bail qui sera soumis, le cas échéant aux règles spéciales que la législation en vigueur à l'époque de sa conclusion pourra prévoir pour le bâtiment loué, en raison de sa nature et de sa destination.

Le montant du loyer de ce nouveau bail sera déterminé selon les règles alors en vigueur pour fixer le prix des locations par les E.P.C.I.

La proposition de bail sera réalisée par exploit de Commissaire de Justice et devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent bail, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas.

En toute hypothèse, l'exploit devra être accompagné des divers documents prescrits par la réglementation en vigueur et de toutes les informations nécessaires au PRENEUR.

Le bénéficiaire du droit de préférence disposera alors d'un délai de **QUATRE-VINGT-DIX (90) JOURS** jours à compter de la remise de cet exploit pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au BAILLEUR, également par exploit extrajudiciaire, son acceptation. La renonciation au droit de préférence pourra s'effectuer par simple lettre ou par le silence durant le délai fixé ci-dessus.

Précision étant ici faite que l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat qui sera requis par le BAILLEUR à l'effet de purger ce droit de préférence devra faire l'objet d'une nouvelle demande lors de la mise en œuvre du pacte de préférence par la signature du bail en raison du délai intervenu entre l'ouverture de ce droit et sa mise en œuvre.

Le nouveau loyer issu de cette nouvelle consultation sera notifié au PRENEUR par tous moyens compatibles avec la procédure écrite. Le PRENEUR pourra alors, dans un délai de renoncer au bénéfice de ce droit de préférence.

Le droit de préférence ainsi conféré ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers, mais restera librement transmissible aux ayants droit du bénéficiaire.

Les PARTIES requièrent le service de la publicité foncière de bien vouloir annoter le fichier de la présente clause au titre d'information des tiers. En conséquence, en vertu de l'article 680 du Code général des impôts. La contribution de sécurité immobilière de 0,10% sera, en application de l'article 879 du même Code, perçue sur la valeur de l'immeuble concerné par ce pacte de préférence.



Aux termes des dispositions de l'article 1123 du Code civil, troisième et quatrième alinéas :

"Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat."

POSSIBILITE DE PROROGATION DU BAIL

Dès lors qu'un délai minimum de **DIX-HUIT (18) ANS** se sera écoulé depuis la signature du présent bail, le PRENEUR pourra requérir du BAILLEUR la prorogation du présent bail pour porter la durée de celui-ci à **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) ANS** maximum, selon les mêmes charges et conditions que le bail actuel et moyennant un complément de loyer déterminé selon les règles alors en vigueur pour fixer le prix des locations par les E.P.C.I.

Cette prorogation sera consentie aux frais du PRENEUR dès lors que ce dernier s'engage, dans cette prorogation, à réaliser un programme d'investissement justifiant de travaux de construction complémentaires, de rénovation du bâti ou de mise aux normes.

Pour être éligible à cette prorogation, le montant des investissements à faire par le PRENEUR devra s'élever au minimum à une somme égale à **DOUZE (12) %** du coût de construction du bâtiment initial. Ce coût de construction sera réévalué en prenant pour indice l'indice INSEE du coût de la construction

INDEXATION

Pour l'application de cette clause les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le coût de construction initial sur l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

Le réajustement de cette somme s'effectuera au jour de la demande de prorogation du PRENEUR, le dernier indice connu à la date de la demande étant alors comparé au dernier indice connu lors de l'achèvement des travaux du bâtiment initial.

Ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire, statuant en matière de référendum, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

Si le bien est soumis au régime de la copropriété, il conviendra d'obtenir l'accord de tous les copropriétaires.

PROCEDURE

Pour la mise en application de cette clause, il est convenu que le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR la demande de prorogation en faisant expressément mention de la présente clause, en lui présentant tous justificatifs sur l'investissement à réaliser et en demandant l'agrément du BAILLEUR.

Le BAILLEUR disposera alors d'un délai de **QUATRE (4) MOIS** pour faire savoir au PRENEUR s'il consent cette prorogation. Cet agrément devra alors être accompagné du montant du complément de loyer à verser et des modalités de son versement.

Le silence du BAILLEUR pendant ce délai de **QUATRE (4) MOIS** vaudra refus de consentir la prorogation.

Ce délai pourra être porté à **SIX (6) MOIS** pour le cas où le BAILLEUR demanderait des pièces complémentaires destinées à parfaire l'instruction du dossier.

A réception du projet de prorogation transmis par le BAILLEUR, le PRENEUR disposera d'un délai de **DEUX (2) MOIS** pour notifier au BAILLEUR son accord ou son refus de la prorogation. Le silence du PRENEUR pendant ce délai de **DEUX (2) MOIS** vaudra refus de signer le nouveau bail.

POSSIBILITE DE "RECHARGEMENT DU BAIL"

Dès lors qu'un délai minimum de **DIX-HUIT (18) ANS** se sera écoulé depuis la signature du présent bail, le PRENEUR pourra requérir du BAILLEUR l'établissement d'un nouveau bail d'une durée de **CINQUANTE (50) ANS**, aux charges et conditions à définir entre les parties et dont le montant du loyer sera déterminé selon les règles alors en vigueur pour fixer le prix des locations par les E.P.C.I.

Ce nouveau bail, emportant résiliation du bail en cours, sera consenti :

- ◆ Soit au CESSIONNAIRE du bail et à ses frais,
- ◆ Soit au PRENEUR en place et à ses frais,

Dès lors que le CESSIONNAIRE ou le PRENEUR s'engage, dans ce nouveau bail, à réaliser un programme d'investissement conséquent.

Par programme d'investissement conséquent, il convient d'entendre :

- ◆ La création d'une surface de plancher importante eu égard à la surface de plancher existante, entraînant une densification de la construction,
- ◆ Une mise aux normes environnementales, techniques... qui deviendraient applicables
- ◆ Un changement de destination de l'immeuble conforme aux prescriptions d'urbanisme applicables à la zone

Pour être éligible à la conclusion d'un nouveau bail, le montant des investissements à faire par le PRENEUR devra représenter au minimum DOUZE (12) % du coût de construction du bâtiment initial.

Ce nouveau bail prendra la forme, soit d'un bail à construction si le CESSONNAIRE ou le PRENEUR en place envisage de construire ou de rénover de façon importante le BIEN construit, soit d'un bail emphytéotique si les engagements du CESSONNAIRE ou du PRENEUR en place ne peuvent relever de la définition civile et fiscale du bail à construction.

Si le bien est soumis au régime de la copropriété, il conviendra en outre obtenir l'accord de tous les copropriétaires.

PROCEDURE

Pour la mise en application de cette clause, il est convenu que le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR la demande d'un nouveau bail en faisant expressément mention de la présente clause, en lui présentant tous justificatifs sur l'investissement à réaliser et en demandant l'agrément du BAILLEUR.

Le BAILLEUR disposera alors d'un délai de **QUATRE (4) MOIS** pour faire savoir au PRENEUR s'il consent un nouveau bail. Cet agrément devra alors être accompagné du projet du nouveau bail.

Le silence du BAILLEUR pendant ce délai de **QUATRE (4) MOIS** vaudra refus de consentir un nouveau bail.

Ce délai pourra être porté à **SIX (6) MOIS** pour le cas où le BAILLEUR demanderait des pièces complémentaires destinées à parfaire l'instruction du dossier.

A réception du projet du nouveau bail, le PRENEUR ou le CESSONNAIRE disposera d'un délai de **DEUX (2) MOIS** pour notifier au BAILLEUR son accord ou son refus du nouveau bail. Le silence du PRENEUR ou du CESSONNAIRE pendant ce délai de **DEUX (2) MOIS** vaudra refus de signer le nouveau bail.

CONSTRUCTIONS PROJETEES

Le PRENEUR s'oblige à édifier sur les terrains loués, dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage déléguée, une construction , élevé de étages à usage de et qui consistera, après son achèvement, en : **Un bâtiment à usage de logistique et un bâtiment à usage de bureaux administratifs liés à cette activité ; emplacements de stationnements sous ombrières photovoltaïques et une station ENR.**

L'emplacement de ce bâtiment figure sur un plan masse, et un jeu de plans, coupes et élévations, montre leur future consistance. Ces documents établis par architecte à , sont annexés.

AUTORISATIONS D'URBANISME LIEES A LA CONSTRUCTION DU PRENEUR

Avec l'accord du BAILLEUR, le PRENEUR a présenté une demande de permis de construire du bâtiment à édifier. Celui-ci a été accordé par arrêté de M. Le Maire de la commune de en date du et porte le numéro

. Ce permis autorise la construction d'un immeuble à usage de représentant une surface de plancher de mètres carrés.

Ce permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain ainsi que cela a été constaté par exploits de Maître , Commissaire de Justice à , les .

Ce permis de construire est devenu définitif par l'expiration tant du délai de retrait de l'administration que du délai de recours des tiers, ainsi qu'il en est justifié par une attestation délivrée par l'autorité ayant accordé le permis, attestation en date du annexée ainsi que par une attestation délivrée par le Tribunal Administratif de en date du , ci-annexée.

Le PRENEUR par ailleurs déclare ne pas avoir reçu de recours à l'encontre de cette autorisation d'urbanisme.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE LA CONSTRUCTION PROJETEE

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans un devis descriptif devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le PRENEUR avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction du bâtiment et de ses équipements qu'ils soient collectifs, extérieurs.

Ce devis descriptif des conditions et caractéristiques techniques de l'opération de construction projetée a été établi par architecte à . Il a été certifié par le PRENEUR et est ci-après annexé.

Le PRENEUR s'engage à respecter les dispositions pendant la période de construction

Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du BAILLEUR à leur sujet.

DESTINATION DU BIEN

Les constructions qui seront édifiées en vertu des présentes devront être à usage de pendant toute la durée du bail.

Toute modification de cet usage devra faire l'objet d'un agrément préalable du BAILLEUR.

DISPOSITIONS GENERALES

Le notaire soussigné informe le PRENEUR dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- ♦ De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement à toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- ♦ De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire

constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

- ◆ Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélatrice de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- ◆ De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- ◆ Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - D'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
 - D'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- ◆ Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- ◆ Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité de la construction à édifier par le PRENEUR seront intégralement supportés par ce dernier.

Les plans des réseaux implantés par le BAILLEUR ont été fournis au PRENEUR préalablement aux présentes.

CONDITIONS GENERALES RELATIVES A LA CONSTRUCTION A REALISER PAR LE PRENEUR

ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION

Le PRENEUR s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, dans le BIEN présentement loué, des constructions conformes aux règles de l'Art, aux

prescriptions réglementaires et administratives, aux obligations résultant du permis de construire ainsi qu'aux plans et devis descriptifs analysés dans les paragraphes relatifs aux constructions projetées, et conformément aux caractéristiques techniques définies ci-dessus.

Le PRENEUR s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement situés à l'intérieur du terrain objet des présentes, qui peuvent être nécessaires à la desserte et d'une manière générale, à la mise en fonctionnement du bâtiment projeté.

Cette obligation de construire conformément aux autorisations d'urbanisme obtenues est une condition essentielle et déterminante du présent bail à construction qui pourra être sanctionnée, si bon semble au BAILLEUR par la résiliation du présent bail.

Le BAILLEUR ne pourra pas cependant mettre en œuvre la faculté de résiliation dès lors que le PRENEUR lui aura produit une garantie financière d'achèvement conforme aux dispositions de l'article R261-17 du code de la construction et de l'habitation, émanant d'une société régulièrement habilitée à exercer dans ce domaine sur le territoire français, et bénéficiant expressément au BAILLEUR qui aura ainsi la faculté de la mettre en œuvre.

TROUBLES

Le PRENEUR, ou ses ayants-cause, devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble ni aucune nuisance de quelque nature qu'ils soient aux propriétés voisines par ses constructions et ouvrages ou par les moyens mis en œuvre pour les réaliser, et ce, nonobstant le fait que le programme ou le plan des constructions ou des travaux résulte d'une obligation du PRENEUR imposée par le présent acte ou par tout autre document contractuel ou réglementaire.

GARANTIE DE BONNE FIN

Bien que n'étant pas nécessairement situé dans l'emprise des terrains loués, l'ensemble des terrassements, déblais, remblais, liés à la construction du bâtiment ou de ses annexes, rampes, accès, etc... devront être réalisés par le PRENEUR dans les règles de l'art et ré-engazonnés.

Une vérification par le BAILLEUR sera effectuée après réalisation de la construction, aux frais du PRENEUR.

Les matériaux de déblais devront obligatoirement être déposés en décharge municipale ou dans des lieux de dépôts à définir préalablement au démarrage des travaux de construction ou réutilisés sur site en fonction de leur nature jugée « propre » par le BAILLEUR pour la destination future du BIEN.

Le PRENEUR autorise d'ores et déjà le BAILLEUR à effectuer des visites sur le chantier afin de vérifier le respect des obligations mises à sa charge à ce titre. Le BAILLEUR devra toutefois prendre préalablement rendez-vous auprès du Maître d'Œuvre ou de l'architecte du chantier.

DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le PRENEUR s'oblige à déposer la déclaration d'ouverture de chantier et entreprendre les travaux de construction dans un délai de () **MOIS** à compter du présent acte.

Il s'oblige à avoir réalisé les constructions dans un délai de () **MOIS** à compter de la déclaration d'ouverture de chantier.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation au BAILLEUR de la copie de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux comportant la date de réception par la commune.

Le PRENEUR s'oblige à exécuter les travaux conformément aux stipulations contenues dans et de ses annexes et avenants éventuels de manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés dans le délai fixé ci-dessus.

Au cas où le PRENEUR n'aurait pas achevé les travaux dans les délais précités, il sera redevable, envers le BAILLEUR, **à titre de clause pénale non réductible, d'une indemnité telle que fixée au paragraphe "RESILIATION SANCTIONS" ci-après**. Le versement de cette indemnité ne fera pas obstacle au droit du BAILLEUR d'exiger l'exécution des conditions du bail ou de poursuivre sa résiliation dans les conditions définies aux présentes.

En cas de survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de construction, tel que défini ci-après, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Causes légitimes de suspension du délai de construction

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de construction, les événements suivants :

- les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le Maître d'Œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier
- les grèves (qu'elles soient générales, particulières au secteur du Bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier),
- Retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises ou d'un BET (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), à la non réalisation d'un marché de travaux dus à la faute de l'entrepreneur ;
- Retard provenant de la défaillance d'une entreprise ou d'un BET (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société venderesse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).

- Retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou d'un BET se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- Retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales 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.
- Retards provenant de difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel et matériaux, les vols et actes de vandalisme dont le chantier ou les entreprises y intervenant seraient les victimes.
- Retards provenant d'injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur.
- Troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.
- Les retards résultant des répercussions de tout épisode épidémique ou pandémique, lié notamment à la propagation du Coronavirus SARS-cov-2, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en oeuvre pour y répondre, dès lors que ces répercussions ont un impact sur le délai d'achèvement. Les retards générés seront justifiés par la production d'une attestation du Maître d'Œuvre d'Exécution ;
- Retards provenant d'un sinistre survenu en cours de réalisation du chantier
- Retards imputables aux compagnies cessionnaires (E.D.F. - G.D.F. - P.T.T. -Compagnie des Eaux, etc...)
- Retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par l'acquéreur au vendeur par une lettre du Maître d'Œuvre ou de l'architecte ayant lors de la survenance d'un quelconque de ces événements, la direction des travaux.

DETERMINATION DE L'ACHEVEMENT

Il est expressément convenu entre BAILLEUR et PRENEUR que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble à construire. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropre à leur utilisation.

L'achèvement de l'immeuble devra être notifié sans retard au BAILLEUR.

Le PRENEUR convoquera le BAILLEUR à l'effet de constater cette mise en service, valant achèvement, et il sera dressé entre les PARTIES un procès-verbal contradictoire.

La constatation de l'achèvement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le Président du Tribunal Judiciaire de 17 sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du BAILLEUR d'exiger cette conformité.

DETERMINATION DE LA CONFORMITE (ATTESTATION DE NON-CONTESTATION)

Le PRENEUR s'oblige à déposer la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux dès l'achèvement de ceux-ci auprès de la Mairie et à justifier de la non-contestation par l'administration dans les conditions ci-après :

1. Le PRENEUR produira au BAILLEUR :

- a. La copie de la déclaration attestant de l'achèvement et la conformité des travaux adressée au maire de la commune et la décharge remise par la Commune à réception de ladite déclaration,
- b. A défaut de décharge, la copie de l'avis de réception postal ou électronique de ladite déclaration,

Le tout dans les **QUINZE (15) JOURS** de la date figurant sur la décharge ou de la réception de l'avis de réception postal ou électronique de ladite déclaration.

2. Pour le cas où une mise en demeure serait notifiée au PRENEUR

dans le délai visé à l'article R.462-6 du Code de l'urbanisme, de mettre les constructions en conformité avec les autorisations accordées pour l'édification des constructions, le PRENEUR adressera au BAILLEUR :

- a. Dans les **QUINZE (15) JOURS** de sa réception, la copie de la mise en demeure adressée par la Commune de procéder à un récolement des travaux.
- b. Si cette mise en demeure a pour objet de solliciter du PRENEUR le dépôt d'une demande de permis de construire modificatif, celui-ci s'engage à déposer, avec l'accord exprès du BAILLEUR, un dossier complet de demande de permis de construire modificatif portant régularisation complète des éléments non conformes, et ce dans le délai fixé par la mise en demeure ou à défaut, dans un délai de **DEUX (2) MOIS** suivant la réception de cette mise en demeure. Le PRENEUR s'engage à délivrer au BAILLEUR :
 - La copie complète du dossier de demande de permis de construire modificatif,
 - La copie de l'arrêté de permis de construire modificatif,

- La copie des procès-verbaux de constat d'affichage sur le terrain de l'arrêté de permis de construire modificatif,
- Et la justification de son caractère définitif.

3. En l'absence de mise en demeure et à l'expiration du délai prévu à l'article R 462-6 ou lorsque les travaux réalisés suite à une mise en demeure auront été réalisés, le PRENEUR, adressera par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou électronique à la Mairie compétente la réquisition d'attestation d'absence de contestation de la conformité visée à l'article R.462-10 alinéa 1 du Code de l'urbanisme.

A défaut de réception de ladite attestation au terme d'un délai de **TRENTE (30) JOURS** suivant la réquisition précitée, le PRENEUR adressera par lettre recommandée avec accusé de réception postal ou électronique au Préfet la réquisition d'attestation d'absence de contestation de la conformité visée à l'article R 462-10 alinéa 2 du Code de l'urbanisme.

A défaut de réponse du Préfet dans le délai **d'UN (1) MOIS**, le PRENEUR établira et transmettra au BAILLEUR, outre la justification des démarches ci-dessus accomplies, une attestation certifiant qu'il n'a pas reçu, en application de l'article R 462-9 du Code de l'urbanisme, de mise en demeure de déposer un dossier de demande de permis de construire modificatif ou de mettre les constructions en conformité avec les autorisations accordées pour l'édification des locaux.

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

Tous travaux de mise en conformité demandés par l'Administration seront pris en charge par le PRENEUR qui s'oblige à les exécuter et à en supporter les frais.

Il s'oblige également à effectuer le dépôt au rang des minutes du notaire soussigné de tous les documents ci-dessus visés concernant l'achèvement des travaux.

Cette obligation d'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité dans les conditions ci-dessus stipulées est une condition essentielle et déterminante du présent bail à construction qui pourra être sanctionnée, si bon semble au BAILLEUR par la résiliation du présent bail.

REMISE DE PIECES

Le PRENEUR s'oblige à remettre au BAILLEUR le Dossier d'Intervention Ultérieure sur l'Ouvrage (D.I.U.O) postérieurement à la construction.

PERMIS MODIFICATIF OU NOUVEAU PERMIS

Le PRENEUR s'oblige, avant tous travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme ou avant toute demande de tout nouveau permis ou de permis

modificatif à requérir l'accord du BAILLEUR et à respecter les procédures ci-dessus stipulées relatives à la conformité.

Cet agrément ne sera pas nécessaire pour les travaux qui seraient demandés par l'autorité compétente conformément à l'article R 426-9 du Code de l'urbanisme en vue de l'obtention de la non-contestation de la conformité,

La demande d'autorisation d'urbanisme visant à modifier les constructions édifiées en vertu du permis de construire susvisé devra faire l'objet d'un agrément préalable du BAILLEUR et respecter l'ensemble des obligations stipulées aux paragraphes qui précèdent et les dispositions d'urbanisme en vigueur.

CONDITIONS GENERALES RELATIVES AU BAIL

CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS

Le PRENEUR, ses ayants droit ou ses ayants cause, ou son CREDIT-BAILLEUR, pourra grever de priviléges et d'hypothèques son droit au bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail, toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donnera également tous pouvoirs au PRENEUR à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au bail à construction. Ces pouvoirs seront conférés au PRENEUR dans l'intérêt commun du BAILLEUR et du PRENEUR et en contrepartie des engagements contractés par le PRENEUR envers le BAILLEUR. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de l'attestation de non contestation de la conformité. Le PRENEUR devra, dans le délai de **TROIS (3) MOIS** à compter de la réception de cette attestation, rendre compte au BAILLEUR conformément à l'article 1993 du Code civil. Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le PRENEUR, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y obligera expressément.

A l'expiration du bail à construction par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le BAILLEUR aurait consenti, ainsi que tous les priviléges et hypothèques conférés par le PRENEUR et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les priviléges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.



ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

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

Le BAILLEUR aura le droit de visiter ou de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire, **la première fois NEUF (9) ANS après la fin de la construction (date dépôt de la Déclaration d'Achèvement et de Conformité) puis une fois tous les CINQ (5) ANS, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement, après en avoir informé le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou électronique, remise en mains propres contre récépissé ou exploit de Commissaire de Justice, et ce dans un délai qui ne pourra pas être inférieur à huit (8) jours.**

Toutefois, si des circonstances particulières venaient à mettre en péril la sécurité ou la solidité de l'immeuble, ou si un locataire du preneur ou un propriétaire, occupant ou habitant de proximité en faisait expressément la demande auprès du BAILLEUR en justifiant d'un motif sérieux et légitime, ce dernier aura le droit de faire visiter le BIEN sans respecter le délai de prévenance ci-dessus.

Cette obligation d'entretien des constructions est une condition essentielle et déterminante du présent bail à construction qui pourra être sanctionnée, si bon semble au BAILLEUR par la résiliation du présent bail.

CESSION - APPORT EN SOCIETE

Le PRENEUR pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société ou à toute autre personne morale. Les cessionnaires ou la personne morale bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions du bail à construction.

Sauf dérogation expresse du BAILLEUR et conformément aux dispositions de l'article L 251-3 du code de la construction et de l'habitation, jusqu'à l'obtention de la conformité des constructions dans les conditions définies ci-dessus, les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux avec le PRENEUR, vis-à-vis du BAILLEUR, des mêmes obligations que ce dernier.

Toutefois, en cas de fusion de la personne morale prenante, la personne morale issue de la fusion sera substituée de plein droit au PRENEUR dans tous les droits et obligations découlant du bail à construction. Le BAILLEUR, dans la mesure seulement où les obligations du présent bail à construction ne pourraient plus être assurées dans les termes de la fusion, pourra demander au Tribunal à y prévoir éventuellement toutes les garanties que le Tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport à une autre personne morale, à défaut d'accord exprès et préalable du BAILLEUR, devra être notifié à ce dernier qui conservera tous droits vis-à-vis tant du PRENEUR que de ceux que se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

Néanmoins, postérieurement à l'obtention de la validation de la conformité par le BAILLEUR, le PRENEUR ne restera plus solidaire avec son ou ses CESSIONNAIRES.

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

LOCATIONS

Sous réserve des dispositions d'urbanisme applicables à la zone, et des dispositions contenues aux présentes, le PRENEUR pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du bail.

Le PRENEUR s'oblige envers le BAILLEUR, pour le cas où le bail qu'il consentirait serait soumis aux dispositions de l'article L125-9 du code de l'environnement, à justifier auprès du BAILLEUR de l'établissement de l'annexe environnementale avec son locataire.

Toutefois le PRENEUR restera garant auprès du BAILLEUR du respect par son locataire des prescriptions édictées par le présent acte.

A l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le PRENEUR ou ses ayants cause prendront fin de plein droit, sauf accord exprès du BAILLEUR par son intervention à l'acte de location ou manifesté postérieurement de manière expresse.

Néanmoins, en cas de non-respect par le locataire des dispositions de son propre contrat de location, du présent bail ou de ses annexes ou de toute réglementation qui s'imposera sur le BIEN, la poursuite de ce bail sera soumise à l'agrément du BAILLEUR.

CONTRIBUTIONS

Le PRENEUR acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le BIEN loué, les constructions qui seront édifiées par ses soins et les activités exercées peuvent et pourront être assujetties.

ASSURANCES

a. Assurances liées à la construction

Le PRENEUR s'oblige à souscrire, dès avant l'ouverture du chantier, auprès d'une compagnie d'assurance notoire une assurance "Dommages Ouvrages", prescrite par l'article L. 242-1 du code des assurances et une assurance "Responsabilité Civile Constructeur Non Réalisateur" prescrite par l'article L. 241-2 dudit code.

Il s'oblige à produire au BAILLEUR :

- ◆ Copie de l'attestation d'assurance et du paiement des primes,
- ◆ Copie des conditions générales et particulières des assurances,

- ♦ La justification que ces compagnies d'assurance disposent de l'agrément de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (A.C.P.R.) pour émettre des prestations d'assurance "Dommages Ouvrages" et "Constructeur Non Réalisateur" sur le territoire national.

Cette obligation d'assurances liées à la construction dans les conditions ci-dessus stipulées est une condition essentielle et déterminante du présent bail à construction qui pourra être sanctionnée, si bon semble au BAILLEUR par la résiliation du présent bail.

b. Assurances de l'immeuble durant le cours du bail

En outre, le PRENEUR sera tenu de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, risques sismiques, catastrophes naturelles et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

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

Le BAILLEUR aura toujours le droit de se substituer au PRENEUR pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le PRENEUR ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu. Ce remboursement devra intervenir dans un délai de QUINZE (15) JOURS suivant la réception, par le PRENEUR, de l'attestation d'acquit desdites primes par le BAILLEUR. Celui-ci devra lui notifier cette attestation par lettre recommandée postale ou électronique, remise en mains propres contre récépissé ou exploit de Commissaire de Justice.

En cas de sinistre survenu et touchant les ouvrages édifiés pendant la durée du bail, le PRENEUR sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état de l'intégralité des ouvrages édifiés en vertu du présent bail, et ce à ses frais, risques et périls exclusifs, sans recours ni répétition contre le BAILLEUR. Cette reconstruction devra être réalisée à l'identique, sous réserve le cas échéant des prescriptions et réserves imposées par les autorisations d'urbanisme obtenues par le PRENEUR à cet effet.

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 ou de l'établissement financier prêteur ou de tout autre tiers de confiance, le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef.

En cas de désaccord, ces indemnités seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les PARTIES, soit par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre.

Pour assurer au BAILLEUR l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées par les soins du PRENEUR et ce dernier devra en justifier auprès du BAILLEUR.

Pour la reconstruction et remise en état, le PRENEUR devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et consent par les présentes toute délégation au BAILLEUR 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 :

- ◆ **S'agissant d'un sinistre partiel**, le 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.
- ◆ **S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés**, le 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 ses terrains selon ce qui est dit ci-après.

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 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.

Dans le cas d'un sinistre total, emportant résiliation du bail, BAILLEUR et PRENEUR s'obligeront à utiliser tout ou partie de ladite indemnité à la remise en état du terrain, savoir : évacuation des déchets et vestiges de construction, proportionnellement à l'indemnité qu'ils auront perçue.

La dépollution du sol, de façon à ce que le BIEN puisse à nouveau être utilisé conformément à l'usage auquel il est à ce jour destiné, sera entièrement à la charge du PRENEUR qui devra en justifier au BAILLEUR à première demande de ce dernier.

Cette obligation d'assurance pendant le cours du bail dans les conditions ci-dessus stipulées est une condition essentielle et déterminante du présent bail à construction qui pourra être sanctionnée, si bon semble au BAILLEUR par la résiliation du présent bail.

PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

a. Au cours du bail :

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le PRENEUR resteront sa propriété et celle de ses ayants cause ou ayants droit pendant toute la durée du bail à construction.

b. A la fin du bail :

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

En cas de résiliation anticipée amiable ou judiciaire du bail à construction, le transfert au profit du BAILLEUR des constructions édifiées par le PRENEUR rendra éventuellement exigible, compte tenu de la nature de la construction, les droits de mutation ou la TVA immobilière applicables.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

RESILIATION - SANCTIONS

RESILIATION

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, ci-après définies, si bon semble au BAILLEUR, un mois après une mise en demeure mentionnant expressément cette clause résolutoire.

Cette mise en demeure devra être précédée d'une première mise en demeure d'avoir à réparer les irrégularités constatées, elle-même restée infructueuse pendant le délai fixé dans la mise en demeure, délai déterminé par le BAILLEUR en fonction de la nature et de la gravité de l'infraction constatée et des délais nécessaires pour y mettre fin.

Pour l'exécution des dispositions qui précédent, il est convenu entre les Parties que seul le non-respect de tout ou partie des charges et conditions ci-après énumérées pourra fonder une **résiliation du bail à construction** :

- 1. Obligation de signer une Charte Chantier Propre**
- 2. Obligation de construire**
- 3. Obtention de la conformité,**
- 4. Entretien des constructions,**
- 5. Justification des Assurances,**
- 6. Non-paiement d'une échéance de loyer**

Toutefois, dans le cas où le PRENEUR aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du BAILLEUR, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Si, dans les deux mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au BAILLEUR leur substitution pure et simple dans les obligations du PRENEUR la résiliation pourra intervenir.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résiliation du bail pourra ne porter, au choix du BAILLEUR que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

SANCTIONS

En cas de non-respect des obligations du PRENEUR et mises à sa charge au titre des présentes qui ne feraient pas déjà l'objet d'une résiliation ou d'une sanction spécifique, le BAILLEUR pourra, si bon lui semble, appliquer une pénalité de **CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR)** par infraction constatée et par jour calendaire. Le montant de cette pénalité sera porté à **MILLE EUROS (1 000,00 EUR)** après **TRENTE (30) jours**.

Pour l'application de cette sanction, le BAILLEUR devra notifier au PRENEUR, par pli recommandé postal ou électronique, une mise en demeure de faire cesser l'infraction.

Si dans un délai de **CINQ (5) jours** à compter de la réception, ou de la première présentation s'il s'agit d'un pli postal, de cette notification l'infraction n'a pas cessé, le BAILLEUR devra notifier au PRENEUR, par pli recommandé postal ou électronique, une nouvelle mise en demeure de faire cesser l'infraction.

Si dans un délai de **CINQ (5) jours** à compter de la réception, ou de la première présentation s'il s'agit d'un pli postal, de cette seconde notification l'infraction n'a pas cessé, le BAILLEUR notifiera au PRENEUR, par pli recommandé postal ou électronique, l'application de la sanction prévue aux présentes, laquelle sera due à compter du premier jour où l'infraction aura été constatée.

Toutefois, cette pénalité ne sera pas due si le PRENEUR justifie avoir fait diligence pour faire cesser cette infraction et que son maintien provient d'une cause extérieure.

Le montant de cette indemnité sera indexé en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction (base 100 au 4ème trimestre 1953) en prenant pour base l'indice du _____, soit : _____ et le dernier indice connu au jour de l'établissement la mise en demeure.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les PARTIES s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert

judiciaire par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

CONDITIONS GENERALES RELATIVES AUX BIENS

ETAT DU BIEN

Le PRENEUR prend le BIEN présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices apparents ou cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

SERVITUDES ET AUTRES LIMITES A LA DISPOSITION DU BIEN

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

Le BAILLEUR déclare :

- ♦ Que le terrain loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le PRENEUR à l'exception de ce qui serait indiqué aux présentes.
- ♦ Qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur le BIEN loué.
- ♦ Qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles éventuellement indiquées au présent acte, ou celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété.

DECLARATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare :

- ♦ Que le BIEN présentement donné à bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit,
- ♦ Qu'il n'existe, afférent à l'immeuble donné à bail, aucun litige avec quelque personne physique ou morale, ou avec quelque administration que ce soit.
- ♦ Qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence par le fait d'un empiètement sur le fonds voisin ou d'une modification irrégulière de la destination.
- ♦ Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescission, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- ◆ Qu'il n'a conféré à personne d'autre que le 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.

IMPOTS LOCAUX

Le BAILLEUR déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour l'année entière sont dues par le BAILLEUR.

Le PRENEUR réglera, à première demande du BAILLEUR et sur présentation de justificatif, la taxe foncière de l'année en cours, prorata temporis à compter de ce jour.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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

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

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en 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 ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L. 556-1 A, 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. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L. 556-1 A.

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

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

Le **BAILLEUR** déclare :

- ♦ Ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur le BIEN,
- ♦ Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés,
- ♦ Qu'à sa connaissance :
 - L'activité exercée dans le BIEN n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement,
 - Le BIEN n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation,
 - Il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement,
 - Il n'a jamais été exercé sur le BIEN ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple),
 - Il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux,
- ♦ Qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état du BIEN,
- ♦ Qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

Le PRENEUR s'engage, pour le cas où l'activité qu'il entend exercer personnellement sur le tènement objet des présentes serait susceptible de générer une pollution ou relèverait de la nomenclature des installations classées pour l'environnement, savoir :

- ◆ A informer le BAILLEUR de la nature de l'activité exercée
- ◆ A fournir une copie de la déclaration, de l'enregistrement ou de l'autorisation délivrée au titre des installations classées pour l'environnement,
- ◆ Le cas échéant, à justifier des formalités administratives relatives à la cessation d'activité,
- ◆ A fournir, lors de la cessation d'activité ou au terme du bail le cas échéant renouvelé, un diagnostic de l'état du sol au regard de la pollution.
- ◆ A remettre le BIEN dans un état environnemental identique à celui qui a été analysé dans l'étude environnementale ci-annexée.

Le PRENEUR s'engage expressément, en cas de cession du présent bail ou en cas de mise à disposition, à titre onéreux ou à titre gratuit, notamment au moyen d'un bail, de tout ou PARTIE des BIENS destinés à être édifiés, à reproduire cet engagement afin que le cessionnaire ou le PRENEUR y soit pareillement tenu.

Secteur d'information sur les sols

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

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté ainsi qu'il résulte de l'état des risques ci-dessus visé.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- ◆ BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- ◆ BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- ◆ Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.
- ◆ Base GEORISQUES.

Une copie des recherches est demeurée annexée à l'état des risques et pollutions ci-après visé.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions en cours de validité est demeuré ci-joint et annexé.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le BAILLEUR déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, le BIEN

n'a pas subi de sinistre 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

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 bâties 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** , l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

ALEA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

L'immeuble n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse

et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

Le BAILLEUR a fourni au PRENEUR, dès avant les présentes et avant le dépôt de son permis de construire, une étude de sol G1 réalisée en date du .

Le PRENEUR a réalisé à ses frais et sous sa responsabilité une étude de sol complémentaire par le . Il déclare vouloir faire son affaire personnelle des conclusions de cette étude, sans recours contre le BAILLEUR.

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

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

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

CLAUSES PARTICULIERES RELATIVES AU BIEN IMMOBILIER

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le BAILLEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès du PRENEUR.

Un état hypothécaire délivré le et certifié à la date du ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé.

Le BAILLEUR déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

ORIGINE DE PROPRIETE

Origine immédiate

Origine antérieure

CLAUSES DIVERSES

DOCUMENTATION ET INFORMATIONS PREALABLES

Les PARTIES précisent que, préalablement aux présentes le BAILLEUR a mis à la disposition du PRENEUR et des conseils autorisés par lui, toutes les informations en sa possession et de nature à lui permettre de réaliser ses propres investigations pour apprécier la situation juridique, technique, fiscale, environnementale et administrative du BIEN.

Le PRENEUR reconnaît qu'il a pu être assisté de tous experts, professionnels et conseils, choisis et missionnés par lui, pour lui permettre d'apprécier la portée de ces pièces, documents et informations.

Par ailleurs, et suite à la consultation de ces documents, le PRENEUR et ses conseils ont eu la faculté de poser diverses questions et de solliciter des documents ou renseignements complémentaires.

Le PRENEUR, accompagné de conseils choisis par lui, déclare avoir procédé aux analyses de ces informations et de ces documents, avoir pu réaliser les investigations qu'il a jugé nécessaires et apprécié ainsi, à sa satisfaction, la situation tant juridique que technique, fiscale, environnementale et administrative du BIEN et de l'acte objet des présentes.

Il est en outre précisé que le BAILLEUR ne garantit pas le contenu des divers rapports et audits ci-annexés, ceux-ci ayant été faits sous la seule responsabilité des organismes qui les ont établis, ce que le PRENEUR reconnaît.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION DES PARTIES

Le BAILLEUR déclare avoir porté à la connaissance du PRENEUR, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux PARTIES un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le montant du loyer l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le BAILLEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du PRENEUR.

Pareillement le PRENEUR déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

RENONCIATIONS

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les PARTIES peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les PARTIES écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les PARTIES sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

Compte tenu de ce qui précède, les PARTIES renoncent, chacune en ce qui la concerne, à se prévaloir :

1°) Des dispositions de l'article 1186 du Code civil qui rendent caduques le présent contrat en cas de disparition d'un élément essentiel ou d'un autre contrat nécessaire à la réalisation des présentes.

Article 1186 du Code civil : « Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît.

Lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie.

La caducité n'intervient toutefois que si le contractant contre lequel elle est invoquée connaissait l'existence de l'opération d'ensemble lorsqu'il a donné son consentement. »

2°) Des dispositions de l'article 1220 du Code civil qui admet l'exception volontaire anticipée d'inexécution.

Article 1220 du Code civil : « Une partie peut suspendre l'exécution de son obligation dès lors qu'il est manifeste que son cocontractant ne s'exécutera pas à l'échéance et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour elle. Cette suspension doit être notifiée dans les meilleurs délais. »

MEDIATION

Les PARTIES sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <http://www.mediation.notaires.fr>.

NEGOCIATION ENTRE LES PARTIES

Les PARTIES déclarent que les conventions ont été négociées sans intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent bail à construction sera publié au service de la publicité foncière compétent aux frais du **PRENEUR**.

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.

Article 1 Pouvoirs

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les comparants es-qualités, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des

présentes à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état-civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du PRENEUR, qui s'y oblige expressément ainsi que sa quote-part de frais résultant de l'établissement de l'état descriptif de division volumétrique initial. Tout état descriptif de division volumétrique modificatif postérieur aux présentes restant à la charge du PRENEUR.

CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces aux PARTIES devront s'effectuer aux adresses indiquées en tête 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.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Les PARTIES dispensent le notaire soussigné de leur transmettre une copie authentique des présentes et déclarent accepter qu'une simple copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie dématérialisée de l'acte s'il a été signé sous forme électronique leur soit transmise à la suite de la signature.

Les PARTIES pourront néanmoins l'obtenir en cas de demande expresse par courrier ou courriel.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse qui a été utilisée pour correspondre avec les PARTIES durant toute la durée du dossier, ou est remise en mains propres à défaut d'adresse courriel.

La délivrance d'une copie authentique est réalisée sans frais pour toutes les PARTIES. Toute autre demande fera l'objet d'une facturation.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

AUTORISATION DE RESTITUTION ET/OU DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les PARTIES autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents et notamment tous avants contrats sous signature privée pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-

ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

Le tout sauf à tenir compte de l'obligation de conservation des données.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- ◆ Les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- ◆ Les Offices notariaux participant à l'acte,
- ◆ Les établissements financiers concernés,
- ◆ Les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- ◆ Le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcris dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- ◆ Les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à BIEN l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

ELECTION DE DOMICILE

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les PARTIES affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

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

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

FORMALITE FUSIONNEE

Ce bail sera soumis à la formalité fusionnée, aux frais du PRENEUR, dans le mois de sa date, auprès du service de la publicité foncière de avec exonération de la taxe de publicité foncière en application des dispositions de l'article 743 1° du Code général des impôts.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

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



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

PROJET