Accusé réception S/Préfecture
en date du : 28 décembre 2018

101207803

JYR/LGN/

L'AN DEUX MILLE QUINZE,
LE dix sept Avril
A GARDANNE (Bouches-du-Rhône), en l'Hôtel de Ville,
Maître Jean-Yves RAYNAUD, notaire soussigné, membre de la Société dénommée « Maîtres Olivier DURAND, Philippe DURAND, Jean-Yves RAYNAUD, Benoît STAIBANO et Yves VALOIS, notaires, associés d'une société d'exercice libéral à responsabilité limitée », sise à la Résidence de GARDANNE (Bouches-du-Rhône), N° 410 Chemin Départemental 60,

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

ONT COMPARU

La **Commune de GARDANNE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Bouches du Rhône, dont l'adresse est à GARDANNE (13120), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 211300413.

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

D'UNE PART

La Société dénommée **NEOLIA**, Société Anonyme d'HLM au capital de 10 476976 €, dont le siège est à MONTBELIARD (25200), 34, Rue de la Combe aux Biches, identifiée au SIREN sous le numéro 305.918.732 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BELFORT.

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

D'AUTRE PART

RM

INTERVENTION DU RECEVEUR MUNICIPAL

Aux présentes et à l'instant même est intervenue

LG

Mademoiselle Laurie GIUSFREDI, clerc de notaire, demeurant à GARDANNE (13), Parc de l'Oratoire de Bouc, CD 60, représentant :

Madame CATANZARO, Receveur Percepteur du Trésor Public en fonction de la Trésorerie de GARDANNE, demeurant à GARDANNE (13), Cité Administrative, à l'effet de quittancer l'indemnité ainsi qu'il sera dit ci-après, ainsi qu'il résulte d'une procuration sous seing privé en date à GARDANNE, du 7 avril 2015, qui demeurera ci-annexé après mention. (Annexe n°1 : Procuration du receveur municipal)

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Commune de GARDANNE est représentée à l'acte par Monsieur Roger MEI, demeurant à GARDANNE (13), Hôtel de Ville, agissant en sa qualité de Maire de ladite Commune.

- La Société dénommée NEOLIA est représentée à l'acte par Mademoiselle Géraldine LATRON, notaire assistant, demeurant à GARDANNE, Parc de l'Oratoire de Bouc en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délégation de signature en date à MONTBELIARD, du 15 avril 2015 qui demeurera ci-annexé après mention.

(Annexe n°2 : Pouvoir NEOLIA)

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

Etant précisé que cette opération a été expressément accepté suivant une délibération du Conseil d'Administration de ladite société, à MONTBELLIARD, du 26 février 2014, ci-annexé après mention. (Annexe n°3 : Procès-Verbal du Conseil d'Administration)

La Commune de GARDANNE BAILLEUR donne à bail emphytéotique, conformément à l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, à : **NEOLIA EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

PREMIER BIEN

DESIGNATION

A GARDANNE (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13120 10 Faubourg de Gueydan,

Une propriété bâtie en très mauvais état, par laquelle on entre à la fois par le . 10 Faubourg de Gueydan et 7 Rue de Kruger

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BB	88	10 FAUBOURG DE GUEYDAN	00 ha 00 a 83 ca

Tel que ledit biens se poursuit et comporte, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

Ordonnance d'expropriation en date du 19 avril 2010 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1ER le 12 avril 2012, volume 2012P, numéro 4984.

DEUXIEME BIEN

DEUXIEME BIEN

DESIGNATION

A GARDANNE (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13120 LE PESQUIER SUD,
Un terrain
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BW	209	PESQUIER SUD	00 ha 84 a 71 ca

Etant précisé que suite au bornage réalisé par Arnaud COLIN, de la Société A.T.G.T.S.M, la superficie de la parcelle cadastrée Section BW, numéro 209 est de 83a 80ca, comme contenu dans l'attestation de superficie ci-après annexée.
(Annexe n°4 : Attestation de superficie)

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître DURAND notaire à GARDANNE le 7 juin 1983, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1ER le 8 juillet 1983, volume 6487, numéro 11.

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Servitude de passage perpétuelle, réelle et de tréfonds

I. Fonds dominant

A GARDANNE (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13120 Le Pesquier Sud,
Des terrains
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BW	21	LE PESQUIER SUD	00 ha 19 a 02 ca
BW	22	LE PESQUIER SUD	00 ha 03 a 76 ca
BW	81	LE PESQUIER SUD	00 ha 02 a 79 ca

Total surface : 00 ha 25 a 57 ca

EFFET RELATIF

En ce qui concerne les parcelles section BW, n° 21, 22 : Acquisition suivant acte reçu par Maître DURAND notaire à GARDANNE le 7 juin 1983, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1ER le 8 juillet 1983, volume 6487, numéro 11.

En ce qui concerne la parcelle section BW, n° 81 : Acquisition suivant acte reçu par Maître RAYNAUD notaire à GARDANNE le 10 octobre 1997, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1ER le 29 octobre 1997, volume 1997P, numéro 10496.

II. Fond servant

A GARDANNE (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13120 LE PESQUIER SUD,
Un terrain
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BW	209	PESQUIER SUD	00 ha 84 a 71 ca

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître DURAND notaire à GARDANNE le 7 juin 1983, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1ER le 8 juillet 1983, volume 6487, numéro 11.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules, et de tréfonds.

Ce droit de passage et de tréfonds profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

L'emprise du passage est figurée sur le plan ci-annexé, approuvé par les parties.

Ce droit de passage s'exercera à partir de la voie communale cadastrée lieudit « Le Pesquier » sur la parcelle cadastrée BW, numéro 285, sur une bande de 6 mètres de largeur et sur une longueur de 100 mètres environ, telle que mentionnée sur le plan en hachuré rouge sur fond violine, correspondant à la voir d'accès de l'opération, et se prolongera sur une bande de 3,50 mètres de largeur et une longueur de 25 mètres environ, jusqu'au droit de la parcelle cadastrée BW, numéro 21, en hachuré rouge sur fond jaune.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage sur une longueur de 25 mètre en prolongement de la voie d'accès à l'opération, passage dont il sera le seul utilisateur, de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier.

Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

(Annexe n°5 : Plan de Servitude)

DELIBERATION ET AVIS DES DOMAINES

Le représentant du **BAILLEUR** est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée en date du 20 février 2014 visée par la Sous-Préfecture le 28 février 2014, dont une ampliation est demeurée annexée, ainsi que deux avis délivrés par France Domaine, en date du 12 février 2014 qui demeureront ci-annexés après mention et d'une délibération complémentaire en date du 9 juillet 2014, visée par Sous-Préfecture de AIX EN PROVENCE, le 15 juillet 2014, dont une copie demeurerai ci-annexée après mention. (Annexe n°6 : Délibérations du Conseil Municipal)

(Annexe n°7 : Avis de France domaine)

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

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus visé s'est écoulé sans que le **BAILLEUR** ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

CONSISTANCE – REGLEMENTATION - OBJET

1°) Consistance

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

2°) Réglementation

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

3°) Objet

Conformément à la loi, la conclusion du présent bail répond à une mission d'intérêt général conférée par la collectivité **BAILLEUR** aux présentes, mission non conférée à un organisme à ce jour. Cette mission est d'une part la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 38 logements à usage locatif et une maison de soins palliatifs dénommée Villa Izoi et d'autre part la réalisation de 6 logements à usage locatif.

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

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

En ce qui concerne la parcelle section BW, numéro 209,

La Commune est propriétaire de ladite parcelle pour l'avoir acquise aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à GARDANNE, le 7 juin 1983, de :

Monsieur Jean Léon Paul POUSSEL, propriétaire, demeurant à GARDANNE, 1 Avenue de la Libération.

Né à GARDANNE, le 8 juillet 1902.

Veuf en premières noces et non remarié de Madame Louise Joséphine Elise VIOU.

Une expédition dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE, 1ER Bureau , le 8 juillet 1983, volume 6487, numéro 11.

En ce qui concerne la parcelle Section BB, numéro 88,

La Commune est propriétaire dudit bien par suite d'une ordonnance d'expropriation en date du 19 avril 2010, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE, 1ER Bureau le 12 avril 2012, volume 2012P, numéro 4984.

ETAT DES LIEUX

L'**EMPHYTEOTE** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de leur entrée en jouissance.

Un état des lieux a été établi contradictoirement et à frais communs par les parties à la date du 19 mars 2015.

En ce qui concerne la parcelle section BB, numéro 88 :

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par le CABINET AUDITIM – AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER, situé à AIX EN PROVENCE(13100), 6 Avenue des Armées d'Afrique et comprend les pièces suivantes :

Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.

Attestation sur l'honneur d'impartialité.

Diagnostic amiante.

Etat parasitaire (termites, mérules).

Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.

Saturnisme

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a été construit avant le 1er Janvier 1949, en conséquence il entre dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Cet état ne constate aucune présence d'exposition au plomb.

(Annexe n°8 : Diagnostic Constat de risque d'exposition au plomb)

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Juillet 1997.

Un diagnostic amiante a été réalisé par le Cabinet AUDITIM le 15 janvier 2015 et est ci-après annexé. (Annexe n°9 : Diagnostic Amiante)

Les conclusions sont les suivantes : « ***la présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.***

Il a été repéré :

☒ ***Des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement personnel de l'opérateur : plaques en fibres-ciment (toiture terrasse) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.***

☒ ***Des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur : plaques en fibres-ciment (toiture) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique*** ».

Le PRENEUR déclare en avoir eu préalablement connaissance et en faire son affaire personnelle.

Etat parasitaire

Un état parasitaire a été délivré par le cabinet AUDITIM le 15 janvier 2015 est annexé ci-après. (Annexe n°10 : Diagnostic Termites)

Les conclusions sont les suivantes : ***« Absence d'indice de présence de termites »***.

Le PRENEUR déclare en avoir eu préalablement connaissance et en faire son affaire personnelle.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le BIEN loué dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **BAILLEUR** a fait établir un état de celle-ci par le Cabinet AUDITIM répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de

l'habitation, le 15 janvier 2015, annexé . (Annexe n°11 : Etat de l'installation Intérieure d'Electricité)

Les conclusions sont les suivantes :

" ***L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).***

Les anomalies constatées concernent :

☒ l'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité

☒ La prise de terre et l'installation de mise à la terre.

☒ La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

☒ La livraison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.

☒ Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche

☒ Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs

☒ Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

☒ Des conducteurs non protégés mécaniquement."

Le **PRENEUR** reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

DUREE

Le présent bail prendra effet à compter de ce jour de la façon suivante :

Le preneur aura la jouissance des biens à compter de ce jour afin de permettre d'édifier des constructions conformément à la destination des biens et ses obligations de réalisation des deux opérations de construction au plus tard le 1er janvier 2017.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 65 années entières et consécutives prenant effet à l'achèvement des deux projets de logements et au plus tard le 1er janvier 2017.

Etant précisé que dans le cas où la livraison ne serait pas effectuée au 1er janvier 2017, les 65 années partiront tout de même à compter du 1er janvier 2017.

A l'expiration de cette période de 65 ans, l'emphytéote ou ses ayant-droits ne pourront en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de ce bail.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

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

2°) Empiétement - Usurpations

L'**EMPHYTEOTE** s'opposera à tous empiétements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

3°) Destination des lieux

L'**EMPHYTEOTE** ne pourra changer la destination des lieux loués qui est :

En ce qui concerne le premier bien :

RM

LG

Réalisation de 6 logements à usage locatif.

En ce qui concerne le deuxième bien :

Réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 38 logements à usage locatif et une maison de soins palliatifs dénommée « Villa Izoi ».

4°)Location

Le preneur pourra louer les biens, objet du bail pour une durée ne pouvant excéder celle du bail. En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux ou locations ou convention d'occupation quelconques consentis par le Preneur ses ayants-cause prendront fin de plein droit. A moins que le bailleur devenu propriétaire des constructions ne préfère continuer ces mêmes baux, locations ou conventions d'occupations.

5°) Affichage sur les murs et bâtiments

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

6°) Réparations locatives ou de menu entretien

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

7°) Grosses réparations - Reconstruction.

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'**EMPHYTEOTE**, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

8°) Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments existant à ce jour avec la règlementation applicable.

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

9°) Assurances.

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

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

L'**EMPHYTEOTE** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

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

Le tout à défaut de résiliation des présentes.

10°) Ramonage

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

11°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation

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

12°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

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

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

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

13°) Droit d'accession

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

14°) Servitudes

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

15°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE – Sort des constructions

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

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

16°)Urbanisme

Demeureront ci-annexés par mention deux certificats d'urbanisme délivrés par la Mairie de GARDANNE, le 21 janvier 2014 et le 22 janvier 2014.

(Annexe n°12 : Deux Certificats d'urbanisme)

17°)Clause minière

Conformément à la loi numéro 94-588 du 15 juillet 1994 modifié par l'ordonnance n°2011-91 du 20 janvier 2011 (article l154-2 nouveau du code minier), l'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé préalablement aux présentes par le VENDEUR que le terrain acquis est situé dans le périmètre d'une concession minière et que, par conséquence, il peut être situé sur le tréfonds d'une mine qui a été exploitée.

Il reconnaît également qu'il a été informé des dangers ou inconvénients important qui résultent ou résulteraient de cette exploitation effective ou à venir, par lettre qui demeurera ci-annexée après mention.

(Annexe n°13 : Lettre d'information périmètre minier)

Il s'interdit de poursuivre la résolution du contrat ou de se faire restituer une partie du prix. Il s'interdit également de demander la suppression des dangers ou inconvénients qui compromettraient un usage normal de l'immeuble dont il s'agit.

CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE

1°) Cession du bail - Hypothèque.

Le bail confère à l'**EMPHYTEOTE** un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

Toutefois, ce droit réel :

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

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

2°) Apport à une société.

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

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance globale fixée à cinq cent mille euros (500 000,00 eur) versée ce jour au moyen d'un virement bancaire entre les mains de Maître RAYNAYD.

La redevance sera bloquée sur un compte spécial au nom du bailleur jusqu'à la réalisation ou non de la condition résolutoire définie ci-après.

CONDITION RESOLUTOIRE

Le présent bail est conclu sous la condition de l'absence de recours à l'encontre de la délibération du Conseil Municipal octroyant une garantie d'emprunt à hauteur de 45% à la Société NEOLIA et plus généralement de l'absence de remise en cause de ladite délibération pour quelque cause que ce soit.

En cas de recours à l'encontre de la délibération ou de remise en cause de celle-ci, le présent bail sera nul et non avenu.

Sort des sommes versées :

En cas de réalisation de la présente condition résolutoire, le bail sera considéré comme nul et non avenu. La Commune donne alors dès à présent pouvoir au notaire de restituer les fonds au preneur. Le remboursement des fonds versés par NEOLIA, au titre du présent bail, devra avoir lieu dans un délai de 30 jours à compter de la demande faite par NEOLIA.

En cas de non réalisation de la condition résolutoire, le notaire procèdera au versement des fonds à la Commune et le bail continuera à courir dans les conditions qui y sont définies.

IMPOTS ET TAXES

Le **PRENEUR** acquittera pendant toute la durée du bail et en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels l'immeuble peut et pourra être assujetti, même ceux qui, de droit, seront à la charge du **BAILLEUR**.

En ce qui concerne les taxes foncières et les taxes assimilées dues au titre de l'année en cours, celles-ci seront partagées entre bailleur et preneur, prorata temporis, jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du preneur et ensuite postérieurement à cette date, jusqu'à la fin du bail, celles-ci seront à la charge exclusive du preneur.

PRIVILEGE

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

ETAT DES RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I.-Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de

prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II.-En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III.-Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV.-Lorsqu'un immeuble bâti a subi un 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V.-En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI.-Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

L'état des risques naturels miniers et technologiques dressé par les parties et le dossier communal d'information sont demeurés ci-annexés après mention.

En outre, le **BAILLEUR** déclare à ce jour :

- ne pas avoir effectué de déclaration de sinistre dans le cadre d'un état de catastrophe naturelle et technologique,
- ne pas avoir perçu d'indemnisations dans le cadre du régime d'assurance spécifiques aux catastrophes naturelles et technologiques.
- que le **BIEN** loué n'a pas subi à sa connaissance de catastrophe naturelle et technologique.

(Annexe n°14 : E.RN.M.T + DCI)

Une copie du Dossier Communal d'Informations a été remise au **PRENEUR** qui le reconnaît.

RESILIATION DU BAIL

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

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

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

*b) A la demande du **BAILLEUR***

Le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail :

- en cas d'agissements de l'**EMPHYTEOTE** de nature à compromettre l'accomplissement de la mission qui lui a été confiée,

- en cas d'inexécution d'une des autres conditions du présent bail.

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

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

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1er Bureau.

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

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé de la redevance et des charges est évalué pour la durée du bail à CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR).

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

COPIE EXECUTOIRE

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

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail sont à la charge du **EMPHYTEOTE,** qui s'oblige à leur paiement.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

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.

RECAPITULATIF DES ANNEXES

Annexe 1	(Annexe n°1 : Procuration du receveur municipal)	Page 2
Annexe 2	(Annexe n°2 : Pouvoir NEOLIA)	Page 2
Annexe 3	(Annexe n°3 : Procès-Verbal du Conseil d'Administration)	Page 2
Annexe 4	(Annexe n°4 : Attestation de superficie)	Page 3
Annexe 5	(Annexe n°5 : Plan de Servitude)	Page 4
Annexe 6	(Annexe n°6 : Délibérations du Conseil Municipal)	Page 4
Annexe 7	(Annexe n°7 : Avis de France domaine)	Page 4
Annexe 8	(Annexe n°8 : Diagnostic Constat de risque d'exposition au plomb)	Page 6
Annexe 9	(Annexe n°9 : Diagnostic Amiante)	Page 6
Annexe 10	(Annexe n°10 : Diagnostic Termites)	Page 6
Annexe 11	(Annexe n°11 : Etat de l'installation Intérieure d'Electricité)	Page 7
Annexe 12	(Annexe n°12 : Deux Certificats d'urbanisme)	Page 9
Annexe 13	(Annexe n°13 : Lettre d'information périmètre minier)	Page 9
Annexe 14	(Annexe n°14 : E.RN.M.T + DCI)	Page 11

DONT ACTE sur treize pages

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

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

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

Jean-Marie OHNET
Notaire associé
Prof. Conv. Uni. Strasbourg
Président Honoraire de l'Institut d'Etudes Juridiques
du Conseil Supérieur du Notariat

Catherine GILLET-BAK
Notaire

Anaïs OHNET-ZENNER
Notaire

Notaires

Valentin SCHOTT
Notaire associé

Valérie SCHWAAB
Notaire

Yannick SCHOTT
Notaire

Accusé réception S/Préfecture
en date du : 28 décembre 2018

MAIRIE DE GARDANNE
Cours de la République
13120 GARDANNE

MAIRIE DE GARDANNE
15 NOV. 2018
COURRIER ARRIVÉ

Dossier suivi par
Noémie PERNOT
noemie.pernot.67006@notaires.fr

25553 /SV /NP /

Par LRAR

STRASBOURG, le 13 novembre 2018

Objet : Agrément dans le cadre de la cession du bail emphytéotique conclu entre la Commune de GARDANNE et la société NEOLIA.

Chère Madame, Cher Monsieur,

Je suis chargée de régulariser un acte de vente portant sur la totalité du patrimoine des départements des BOUCHES-DU-RHONE, du VAUCLUSE et du VAR appartenant à la société NEOLIA au profit de la société IMMOBILIERE MEDITERRANEE, tous deux bailleurs sociaux.

En conséquence, cette opération porte notamment sur la cession du bail emphytéotique consenti par vos soins à la société NEOLIA pour une durée de soixante-cinq années à compter de l'achèvement des opérations de construction aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Yves RAYNAUD, notaire à GARDANNE, le 17 avril 2015, dont copie ci-jointe, portant sur les biens ci-après désignés, savoir :

Article un
COMMUNE DE GARDANNE
10 Faubourg de Gueydan

Section	N°	Lieudit	Surface
BB	88	10 faubourg de gueydan	00 ha 00 a 83 ca

Article deux
COMMUNE DE GARDANNE
Maison Izoi - 153 rue du Père Eugène Seroux

Section	N°	Lieudit	Surface
BW	209	che du pere eugene seroux	00 ha 84 a 71 ca

Conformément aux stipulations dudit bail, je vous remercie de bien vouloir me donner votre accord pour la cession de ce bail au profit de la société IMMOBILIERE MEDITERRANEE.

Maître Danièle MICHEL, Notaire à NICE, rédacteur de l'acte de vente, ne manquera pas de vous adresser une expédition de l'acte de vente et de vous notifier le changement de preneur.

Je reste bien sûr à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Dans l'attente de vous lire à ce sujet, et vous souhaitant bonne réception des présentes,

Je vous prie d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, mes sincères salutations.

Maître Valérie SCHWAAB,
Notaire