

BAIL A CONSTRUCTION

9

COMMUNE DE GARDANNE/ Sté d'EXPLOITATION AMIDIS & Cie

Pour Commune

OFFICE NOTARIAL DE GARDANNE

**Maîtres Olivier DURAND, Philippe DURAND
Jean-Yves RAYNAUD, René STAIBANO**

Notaires -

AVENUE DE NICE - 13120 GARDANNE

M^o O. DURAND
M^o Ph. DURAND
M^o J.-Y. RAYNAUD
M^o R. STAIBANO
NOTAIRES
13120 GARDANNE

PAGE 1

Envoyé en préfecture le 24/04/2026

Reçu en préfecture le 24/04/2026

Publié le 24/04/2026

ID : 013-211300413-20260423-DEL_2026_85-DE

S²LOW

Publié à la Conservation des
Hypothèques de Aix en Pr. - sub
le 16 Novembre 1988
Vol. 88P n° 10529 cont 9556,0

BAIL A CONSTRUCTION

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT HUIT
LE DIX NEUF OCTOBRE

PARDEVANT Me. Jean-Yves RAYNAUD notaire soussigné membre de la Société dénommée " Maîtres Olivier DURAND, Philippe DURAND, Jean-Yves RAYNAUD, René STAIBANO notaires, associés de la société civile professionnelle titulaire d'un Office notarial" sise à la résidence de GARDANNE (Bouches du Rhône) Résidence Saint Roch, Avenue de Nice,

ONT COMPARU :

Madame Yveline JORDA demeurant à Gardanne, Hôtel de Ville,
Agissant au nom et pour le compte de la COMMUNE DE
GARDANNE,

En sa qualité de Premier Adjoint au Maire de ladite Commune, et spécialement habilitée à l'effet des présentes aux termes d'un Arrêté de Monsieur le Maire de la Commune de Gardanne en date du 11 Juillet 1984 dont une copie conforme, transmise à la Sous-Préfecture d'AIX EN PROVENCE le 16 Juillet 1984, demeurera ci-annexée après mention.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de ladite Commune en date du 13 Octobre 1988 dont une copie conforme, transmise à la Sous-Préfecture d'AIX EN PROVENCE le 17 Octobre 1988, demeurera ci-annexée après mention.

Désignés dans le corps du présent acte par le terme "Le bailleur"

D'UNE PART

Et Monsieur Alain BENARD, Responsable de l'Expansion, demeurant à MARSEILLE (13002), 2, Rue Jean François Leca.

Agissant au nom et pour le compte de la SOCIETE D'EXPLOITATION AMIDIS ET CIE société en nom collectif au capital de 180.000 francs, ayant son siège à MONDEVILLE (14120), Route de Paris, immatriculée au R.C.S. de CAEN sous le numéro B 319 730 339 (82 B 122), régie par les lois en vigueur, spécialement par la loi N° 66-537 du 24 Juillet 1966 et par ses statuts établis suivant acte sous seings privés dont une copie certifiée conforme demeurera ci-annexée après mention,

Aux termes des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Pierre HUGUET, Gérant de Société, demeurant à MONDEVILLE (Calvados) Z.I. Route de Paris, suivant acte sous seing privé en date à MONDEVILLE du 14 octobre 1988, demeuré ci-annexé après mention,

Monsieur Pierre HUGUET ayant lui-même agi au nom et comme mandataire de Monsieur Robert HALLEY, directeur général, demeurant à MONDEVILLE - Z.I. Route de Paris; en vertu des pouvoirs qu'il lui a

consentis, avec faculté de substituer, suivie de la date du 24 juin 1988, dont copie est annexée à la procuration du 14 octobre 1988 sus-visée,

Monsieur Robert HALLEY ayant lui-même agi au nom et pour le compte de la société AMIDIS, société anonyme au capital de 37.307.625 francs, dont le siège social est à MONDEVILLE - Z.I. Route de Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CAEN sous le numéro B 553 820 200,

En qualité de président du conseil d'administration de ladite société, fonction dans laquelle il a été confirmé par délibération du conseil d'administration du 10 juin 1988,

Ladite société AMIDIS prise elle-même en qualité de gérante de la société d'Exploitation AMIDIS et Cie, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu de l'article 16 des statuts de cette dernière société et spécialement habilitée à l'effet des présentes suivant délibération des associés en date du 26 Avril 1982 dont un extrait certifié conforme du procès verbal demeurera ci-annexé après mention.

Demeureront également annexés aux présentes après mention :

- un extrait K bis de la Société d'Exploitation AMIDIS et Cie,
- un extrait K bis de la Société AMIDIS.
- une copie certifiée conforme des statuts de la société AMIDIS gérante.

Désignés dans le corps du présent acte par le terme "Le preneur"

D'AUTRE PART

Lesquels, préalablement au bail à construction faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

I) Le bailleur est propriétaire sur le territoire de la Commune de GARDANNE (Bouches-du-Rhône) d'une parcelle de terrain cadastrée section CZ lieudit "Les Chemins d'Aix" numéros 33 et 38.

Ce terrain, d'une superficie totale de 33.259 m² est donné à bail à construction aux termes des présentes.

Etant ici précisé que le Bailleur est propriétaire d'autres parcelles contiguës non comprise dans l'assiette foncière objet des présentes.

II) Constructions projetées.

Le preneur se propose d'édifier sur le terrain loué un ensemble immobilier à usage commercial avec parkings .

III) Caractéristiques techniques de la construction projetée.

Les normes de construction, les matériaux devant être utilisés, ainsi que les il y a lieu, ont été précisés dans trois devis descriptifs devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le preneur avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction des bâtiments et des équipements extérieurs.

Ces devis descriptifs des conditions et caractéristiques techniques de l'opération de construction projetée a été établi par Monsieur MARTINAT architecte DPLG à Boulogne Billancourt 91 route de la Reine.

Ils ont été certifiés par le preneur et visés par le bailleur, et demeureront ci-annexés après mention.

IV) Permis de construire

Avec l'accord du bailleur, le preneur a présenté une demande de permis de construire de l'ensemble immobilier projeté.

Une copie certifiée conforme du permis de construire, avec les plans et pièces annexés figurant sur la liste des pièces ci-annexée, demeurera ci-annexée après visa des parties.

Le permis a été délivré par la Préfecture des Bouches-du-Rhône suivant Arrêté en date du 19 Juillet 1968 portant le Numéro 88 201.01.

Etant ici précisé que ce permis de construire a fait l'objet d'un affichage en Mairie le 22 Juillet 1968 et sur le terrain le 14 Septembre 1968 ainsi qu'il résulte du procès-verbal dressé par la S.C.P. Charles DE PERETTI et P. FOLP, Huissiers de Justice associés à GARDANNE.

Le PRENEUR déclare être parfaitement informé qu'à ce jour le délai de recours des tiers n'est pas expiré, il requiert néanmoins le Notaire soussigné de procéder à la signature du présent acte, le déchargeant expressément de toute responsabilité à ce sujet.

CECI EXPOSE, il est passé au Bail à Construction faisant l'objet des présentes.

BAIL A CONSTRUCTION

Le bailleur, par ces présentes, donne à bail à construction dans les termes de la loi n° 64-1247 du 16 Décembre 1964 (articles L 215-1 à L 251-9 du Code de la Construction et de l'Habitation), du décret n° 64-1323 du 24 Décembre 1964 (articles R 251-1 à R 251-3 dudit Code) pris pour son application et, éventuellement, de tous les textes subséquents pouvant être pris en cette matière, aucune autre qualification ne pourra être donnée au présent acte à défaut de quoi il n'aurait pas été conclu,

Au preneur qui accepte,

L'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un terrain situé à GARDANNE (Bouches-du-Rhône), figurant au cadastre de ladite commune section d'Aix" numéros 33 pour 87 ares 45 centiares et 38 pour 2 hectares 45 ares 14 centiares, soit une superficie totale de 3 hectares 32 ares 59 centiares.

Tel que le terrain donnée à bail figure entourée des lisérés jaune et vert sur un plan dressé par ATGTSM à Aix-en-Provence qui demeurera ci-annexé après mention et visa des parties.

URBANISME

Il a été délivré concernant l'immeuble objet des présentes par la Direction de MARSEILLE du Ministère de l'Équipement, à la date du 20 Septembre 1988,

Une note de renseignements d'urbanisme concernant la mutation d'un immeuble bâti ou non bâti sans modification de son état dont la teneur est ci-après littéralement transcrite:

DEMANDE:

n° 013 041 88 K1186

Demandeur:

Me Jean-Yves RAYNAUD, Notaire,
Résidence Saint Roch, Avenue de Nice
13120 GARDANNE

TERRAIN:

le terrain est l'ilot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire

Adresse du terrain :

GARDANNE, Lieudit "Les Chemins d'Aix"

Identité du propriétaire:

La Commune de GARDANNE

Section cadastrales et pour chaque section, n° de parcelles: Section CZ N°s 25 et 28

Superficie du terrain en m²:

66.771 m²

Le terrain est-il bâti ? : OUI

Le terrain est-il situé dans un lotissement? :

NON

Numero du lot :

Nom du lotissement ou du lotisseur:

Je certifie exact les renseignements portés dans la rubrique ci-dessus , Fait à GARDANNE le 16 Septembre 1988, signé Jean-Yves RAYNAUD

REPONSE:

Cette réponse est délivrée gratuitement par la Direction départementale de l'équipement

La présente notice d'urbanisme fait état des renseignements connus à ce jour par le directeur départemental de l'équipement . Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée



comme une autorisation administrative que d'urbanisme . les renseignements relatifs à l'alignement ne concernent que la voirie nationale et départementale. pour les voies communales, s'adresser à la mairie

A/ DROIT DE PREEMPTION Bénéficiaire du droit de préemption

Le terrain est concerné par un D.P.U. au profit de la Commune de GARDANNE

Avant toute mutation du terrain ou des batiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

B/ NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AUX TERRAINS:

Plan d'occupation des sols . Zone Naturelle ZANE3 P.O.S approuvé le 21/6/88

C/ NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN:

.....

E/OBSERVATION PARTICULIERE:

- Aménagement du carrefour D6 - D7.
- Terrain situé en secteur inondable.
- Parcelles situées dans le périmètre d'exploitation minière où des affaissements de terrain peuvent se produire.
- Propriété située à proximité d'actes routiers classés bruyants.

Fait à GARDANNE le 20 Septembre 1988
signé : BANETTE, Chef de la Subdivision de l'Equipement de GARDANNE.

L'original de cette note de renseignements d'urbanisme demeurera ci-annexé après mention.

Le BAILLEUR déclare, en outre, qu'à sa connaissance les biens faisant l'objet des présentes ne font actuellement l'objet d'aucune mesure administrative particulière.

Il affirme notamment n'avoir jusqu'à ce jour reçu aucune notification tendant à une expropriation totale ou partielle, à un reculement ou autres prescriptions pouvant porter atteinte à une paisible jouissance de ces biens.

ORIGINE DE PROPRIETE

La Commune de GARDANNE est propriétaire des parcelles de terre objet des présentes, de la manière suivante :

I- *Originellement* ces parcelles appartenaient pour moitié indivise en toute propriété et en propre, avec d'autres immeubles, à Monsieur Paul Auguste MARTIN, en son vivant Administrateur de Sociétés, demeurant à PARIS, 25 bis, Rue Franklin, décédé en son domicile le 28 Avril 1958, époux de Madame Marthe Jeanne Louise COQUELZ, et pour l'autre moitié indivise à Monsieur Jean Laurent MARTIN, son frère.

II - Aux termes d'un acte reçu par Maître KERDONCUFF, Notaire à MORLAIX (Finistère) le vingt sept Janvier Mil neuf cent quarante neuf, dont une expédition a été transcrite au Bureau des Hypothèques d'AIX EN PROVENCE le sept Février Mil neuf cent quarante neuf, Volume 3208 Numéro 20, Monsieur Jean Laurent MARTIN, Banquier, demeurant à PARIS, 32, Rue de la Fontaine, veuf non remarié de Madame Valérie Rose MONGEOT, a vendu à Monsieur Jacques MARTIN (vendeur en l'acte ci-dessus analysé), la moitié indivise lui appartenant dans divers immeubles et notamment dans les parcelles objet des présentes, moyennant un prix entièrement réglé.

III - Monsieur Paul Auguste MARTIN, sus-nommé, est décédé, laissant :

1°- Son épouse survivante, avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître LAMBERT Notaire à TOURNAI (Belgique) le quatre Décembre Mil neuf cent treize,

- Donataire en vertu de l'article 6ème dudit contrat de mariage pour le cas réalisé de survie, de l'usufruit de l'universalité des biens meubles et immeubles composant sa succession.

- Et comme ayant droit, en vertu de l'article 767 du Code Civil, à l'usufruit du quart des biens dépendant de sa succession ; lequel droit d'usufruit se confond avec le bénéfice résultant de la donation précitée.

2°- Et pour seul et unique héritier, Monsieur Jacques MARTIN (vendeur en l'acte ci-dessus analysé), son fils, issu de son union avec Madame COQUELZ.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété dressé à défaut d'inventaire, après le décès de Monsieur Paul MARTIN, par Maître Bernard ROBINEAU Notaire à PARIS le quatorze Mai Mil neuf cent cinquante huit.

Aux termes d'un acte reçu par Maître LEVIEUX, Notaire à PARIS, substituant Maître Bernard ROBINEAU, empêché, le vingt six Mai Mil neuf cent cinquante neuf, Monsieur Jacques MARTIN a consenti à l'exécution pure et simple de la donation précitée, faite par Monsieur Paul MARTIN à son épouse de l'usufruit de l'universalité des biens composant sa succession, sans exception.

A cet acte, Madame Veuve MARTIN est intervenue pour accepter formellement ce consentement à exécution.



Après le décès de Monsieur Paul propriété a été dressée par Maître LEVIEUX, s ROBINEAU empêché, le vingt six Mai Mil neuf cent cinquante neuf, dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques d'AIX EN PROVENCE le huit Juillet Mil neuf cent cinquante neuf, Volume 364 Numéro 11.

Laquelle attestation constate que notamment la part indivise, soit moitié, dépendant de la succession de Monsieur Paul MARTIN, dans les immeubles dont fait partie celui présentement donné à bail, appartenait à Madame Veuve MARTIN née COQUELZ pour l'usufruit et à Monsieur Jacques MARTIN pour la nue-propiété.

IV - Madame Veuve MARTIN née COQUELZ, en son vivant sans profession, demeurant à PARIS, 25 bis, Rue Franklin, est décédée en son domicile le quinze Octobre Mil neuf cent soixante cinq, laissant pour seul héritier Monsieur Jacques MARTIN, son fils sus-nommé,

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété reçu par Maître ROBINEAU Notaire à PARIS les dix et treize Décembre Mil neuf cent soixante cinq et ainsi qu'il résulte encore d'une attestation de propriété dressée par ledit Maître ROBINEAU Notaire le deux Mai Mil neuf cent soixante six, publiée au Bureau des Hypothèques d'AIX EN PROVENCE le vingt Mai Mil neuf cent soixante six, Volume 1656 Numéro 29.

V - Suivant acte reçu par Maître Gérard DURAND Notaire à GARDANNE le vingt trois Novembre Mil neuf cent soixante sept, publié au Bureau des Hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 8 Février 1968, Volume 2133 Numéro 20.

Monsieur Jacques Denis Louis MARTIN, né à LILLE (Nord) le 11 Novembre 1921, Directeur Commercial, époux de Madame Noëlle Marie Pierre Désirée LAINE, demeurant à PARIS (16°), 25 bis, Rue Franklin,

A vendu à la Commune de GARDANNE,

Les parcelles de terre présentement données à bail, avec plus grande contenance et avec d'autres parcelles.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix total de CINQ CENT CINQUANTE MILLE Francs stipulé payable après l'accomplissement des formalités hypothécaires.

Audit acte le vendeur a déclaré notamment que les immeubles vendus étaient libres de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Etant ici précisé que le prix de ladite vente a été payé ainsi qu'il résulte de la comptabilité de Maître DURAND Notaire sus-nommé.

Observation est ici faite que cet acte de vente a été complété (en ce qui concerne l'Avis Favorable de la Commission Départementale de Contrôle des Opérations Immobilières) suivant acte reçu par Maître DURAND Notaire sus-nommé le vingt sept Janvier Mil neuf cent soixante huit publié au Bureau des Hypothèques d'AIX EN PROVENCE le huit Février Mil neuf cent soixante huit, Volume 2133 Numéro 21.

VI - Suivant acte reçu aux présentes minutes le vingt huit Novembre Mil neuf cent quatre vingt trois, enregistré à MARSEILLE, Recette de GARDANNE, le 16 Mars 1984, F° 86, Bordereau 63/1, La Commune de GARDANNE a donné à bail emphytéotique, Au LYCEE AGRICOLE D'AIX-VALABRE A GARDANNE (Bouches-du-Rhône),

Diverses parcelles de terre sises sur le territoire des Communes de GARDANNE, AIX EN PROVENCE, BOUC BEL AIR et CASTELLET LES SAUSSES, et notamment :

Une parcelle de terre située sur le territoire de la Commune de GARDANNE, figurant alors au cadastre de la Commune de GARDANNE Section D Lieudit "Chemin d'Aix" Numéro 1515 pour une superficie de un hectare.

Une expédition de cet acte a été publiée (en ce qui concerne les biens situés à GARDANNE, à AIX EN PROVENCE et à BOUC BEL AIR) au 1er Bureau des Hypothèques d'AIX EN PROVENCE le quatre Avril Mil neuf cent quatre vingt quatre, Volume 6965 Numéro 1.

Ce bail a été rectifié en ce qui concerne la désignation des biens situés à GARDANNE, Lieudit "Chemin d'Aix", et l'analyse du document d'arpentage s'y rapportant (notamment pour préciser que le N° 1515 devait remplacer le N° 1220 indiqué par erreur audit bail) suivant acte reçu aux présentes minutes le douze Mars Mil neuf cent quatre vingt quatre dont une expédition a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 4 Avril 1984, Volume 6965 Numéro 2.

VII - La Commune de GARDANNE devait louer à la Société AMIDIS, dans le cadre d'un bail à construction d'une durée de 55 ans, et ce en vue de la création d'un centre commercial à GARDANNE, un tènement ce terrain formé par un ensemble de parcelles lui appartenant, situées au lieudit "Les Chemins d'Aix".

Dans la superficie de ce tènement de terrain, nécessaire à la réalisation sus-énoncée, se trouvait incluse une superficie de quatre vingt huit ares quatre vingt dix sept centiares dépendant de la parcelle cadastrée Commune de GARDANNE Section CZ Lieudit "Les Chemins d'Aix" Numéro 28 pour une superficie de un hectare trois ares vingt neuf centiares (avant remaniement du cadastre parcelle cadastrée Section D Numéro 1515 pour 1 ha 00 a 00 ca), laquelle parcelle N° 28 était comprise dans le bail emphytéotique du 28 Novembre 1983 ci-dessus analysé.

Un accord est intervenu entre la Commune de GARDANNE et le LYCEE AGRICOLE D'AIX-VALABRE, afin d'exclure du bail emphytéotique sus-mentionné la partie de la parcelle Numéro 28 nécessaire à la création du centre commercial, qui devait être louée à la Société AMIDIS et d'inclure audit bail, en remplacement, deux parcelles de terre appartenant à la Commune de GARDANNE, d'une superficie totale de un hectare douze ares trente neuf centiares, situées mêmes Commune, Section et Lieudit.

VIII - Un modificatif au bail emphytéotique du 28 Novembre 1983 sus-mentionné a été établi suivant acte reçu aux présentes minutes

le vingt neuf Juillet Mil neuf cent quatre vingt huit, en cours de publication au 1er Bureau des Hypothèques d'Aix-en-Provence.

De cet acte il est extrait ce qui suit, littéralement retranscrit :

MODIFICATION :

" Monsieur MEI et Monsieur VERCRUYSSÉ, es-qualités, modifient le bail emphytéotique ci-dessus analysé, de la manière suivante :

" I - Sont exclues du bail emphytéotique sus-mentionné, reçu aux présentes minutes le vingt huit Novembre Mil neuf cent quatre vingt trois, et par conséquent ne feront plus partie dudit bail, à compter de ce jour, les parcelles de terre suivantes :

" 1°- Une parcelle de terre située sur le territoire de la Commune de GARDANNE, figurant au cadastre de ladite Commune Section CZ Lieudit "Les Chemins d'Aix" Numéro 32 pour une superficie de un are cinquante deux centiares (précédemment sous partie du Numéro 28).

" 2°- Une parcelle de terre située sur le territoire de la Commune de GARDANNE, figurant au cadastre de ladite Commune Section CZ Lieudit "Les Chemins d'Aix" Numéro 33 pour une superficie de quatre vingt sept ares quarante cinq centiares (précédemment sous partie du Numéro 28).

" II - En contre-partie, Monsieur MEI es-qualités donne, par ces présentes, à bail emphytéotique,

" Au LYCEE AGRICOLE D'AIX-VALABRE A GARDANNE (Bouches-du-Rhône),

" Ce qui est accepté par Monsieur VERCRUYSSÉ es-qualités,

" Les biens ci-après désignés :

" 1°- Une parcelle de terre située sur le territoire de la Commune de GARDANNE, figurant au cadastre de ladite Commune Section CZ Lieudit "Les Chemins d'Aix" Numéro 36 pour une superficie de quatre ares quatre vingt onze centiares (précédemment sous partie du Numéro 25).

" 2°- Une parcelle de terre située sur le territoire de la Commune de GARDANNE, figurant au cadastre de ladite Commune Section CZ Lieudit "Les Chemins d'Aix" Numéro 37 pour une superficie de un hectare sept ares quarante huit centiares."

OBSERVATION EST ICI FAITE :

1) Qu'aux termes de cet acte, le document d'arpentage établi pour parvenir à la division des parcelles objet dudit acte; a été analysé de la manière ci-après littéralement retranscrite :

" Afin de donner une désignation exclure du bail sus-mentionné et à celles à donner à bail, en remplacement, au LYCEE AGRICOLE D'AIX-VALABRE A GARDANNE, Monsieur MARCHEBOUT, Géomètre-Expert Associé à VILLENEUVE SAINT GEORGES (94190) a établi un document d'arpentage portant le numéro d'ordre 1748, en date du 10 Octobre 1987, et duquel il résulte :

" Que les parcelles de terre appartenant à la Commune de GARDANNE, cadastrées Commune de GARDANNE, Section CZ Lieudit "Les Chemins d'Aix" Numéros 23 pour 48 ares 26 centiares (avant remaniement du cadastre Section D N° 1058), 25 pour 5 ha 64 a 42 ca (avant remaniement du cadastre Section D N° 1516) et 28 pour 1 ha 03 a 29 ca (avant remaniement du cadastre Section D N° 1515),

" Ont été divisées et remplacées par onze nouvelles parcelles cadastrées mêmes Commune, Section et Lieudit, de la manière suivante :

" Anciennes parcelles		Parcelles nouvellement créées	
" N°	Superficie	N°	Superficie
" 23	48 a 26 ca	29	6 a 39 ca
		30	41 a 87 ca
" 28	1 ha 03 a 29 ca	31	14 a 32 ca
		32	1 a 52 ca
		33	87 a 45 ca
" 25	5 ha 64 a 42 ca	34	24 a 85 ca
		35	14 a 37 ca
		36	4 a 91 ca
		37	1 ha 07 a 48 ca
		38	2 ha 92 a 00 ca
		39	1 ha 20 a 81 ca

" Etant ici précisé :

" - Que les parcelles Numéros 32 et 33 sont exclues, au moyen des présentes, du bail emphytéotique du 28 Novembre 1983 sus-mentionné.

" - Que les parcelles Numéros 36 et 37 sont données à bail emphytéotique au LYCEE AGRICOLE D'AIX-VALABRE au moyen des présentes.

" - Que la parcelle Numéro 31 représente la partie de la parcelle Numéro 28 qui reste louée au LYCEE AGRICOLE D'AIX-VALABRE.

" - Et que les parcelles Numéros 29, 30, 34, 35, 38 et 39 restent la propriété de la Commune de GARDANNE mais doivent faire l'objet, ultérieurement, pour partie, d'un bail au profit de la Société AMIDIS ainsi qu'il a été dit ci-dessus."

2) Que cet acte contient également rectification de l'origine de propriété concernant la parcelle de terre cadastrée Section CZ Numéro 28 dont partie fait l'objet des présentes.

IX - L'acte modificatif sus-mentionné, reçu aux présentes minutes le vingt neuf Juillet Mil neuf cent quatre vingt huit, a été rectifié par acte reçu aux présentes minutes le 22 septembre 1988 dont une expédition sera publiée au 1er Bureau des Hypothèques d'AIX EN PROVENCE avant les présentes.

La rectification porte sur la désignation des parcelles provenant de la division de la parcelle cadastrée à la Commune de GARDANNE Section CZ Numéro 25, restant la propriété de la Commune de GARDANNE non louée au Lycée Agricole d'AIX-Valabre, et sur l'analyse du document d'arpentage s'y rapportant (notamment pour préciser que ces parcelles de terre modifiées sont actuellement cadastrées Section CZ Numéros 38 pour 2 ha 45 a 14 ca, 40 pour 43 a 44 ca et 41 pour 3 a 42 ca).

SITUATION LOCATIVE

Le bailleur déclare que le terrain présentement donné à bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

DUREE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de CINQUANTE CINQ ANNEES qui commenceront à courir à compter de ce jour.

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

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail à construction est consenti et accepté sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les parties s'obligent chacune en ce qui la concerne, à exécuter :

1°) ETAT DU TERRAIN, URBANISME, SERVITUDES

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

II - 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 s'appliquant à la Commune de Gardanne.

III - Le preneur fera son affaire personnelle et sans recours contre le bailleur des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

A cet égard, le bailleur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des dispositions d'urbanisme applicables au terrain ou du présent acte, et celle concernant le passage d'une canalisation souterraine d'eau du Canal de Provence dont le preneur déclare avoir parfaite connaissance.

2°)-ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION

Le preneur s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions conformes aux plans, pièces et devis descriptif analysés en l'exposé qui précède. Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu par écrit l'accord du bailleur à leur sujet.

Le preneur s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à l'habitabilité ou au fonctionnement conformément à sa destination de l'ensemble immobilier projeté.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire.

Le preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et des fondations. En cas de trouble il en serait seul responsable sans que le bailleur puisse être inquiété à ce sujet.

3°)-DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le preneur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au plus tard dans les deux ans suivant l'obtention du permis de construire.

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

4°)-DETERMINATION DE L'ACHEVEMENT

L'obligation d'achever les constructions qui incombent au preneur comporte, pour ce dernier, celle d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d'achèvement prévue par les articles R. 460-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Mais nonobstant la date à laquelle ledit récépissé de la déclaration d'achèvement aura été délivré, il est expressément convenu entre bailleur et preneur que l'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 impropres à leur utilisation.

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 de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble 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.

5°)-DETERMINATION DE LA CONFORMITE

Le preneur s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais et au plus tard dans l'année de la déclaration d'achèvement de travaux ci-dessus mentionnée le certificat de conformité prévu par la réglementation relative au permis de construire. Il s'oblige également à notifier ce certificat au bailleur

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

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent bail à construction avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, le bailleur disposera d'un délai de quatre mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées sans, toutefois, que ce délai puisse excéder quatre mois à compter de la notification qui lui aurait été faite par le preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la délivrance du certificat de conformité.

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

6°)-CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS

Conformément à l'article L 251-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le preneur pourra grever son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet de privilèges et d'hypothèques.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail; le coût en sera supporté exclusivement par le preneur.

Toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du bailleur.

Le bailleur donne également tous pouvoirs au preneur à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au preneur dans l'intérêt commun du bailleur et du preneur et en contre partie des engagements contractés par le preneur envers le bailleur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance du certificat de conformité des constructions prévues au présent bail à construction. Le preneur devra, dans le délai de deux mois à compter de la délivrance du certificat de conformité, 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 oblige expressément.

A l'expiration du bail à construction par arrivée du terme 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 privilèges et hypothèques conférés par le preneur et ses ayants-cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges 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 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.

7°)-ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Le preneur répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites.

Si les constructions périssent par cas fortuit, ou force majeure, le preneur ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment ayant péri et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

Etant ici convenu que le preneur conservera à sa charge exclusive toute somme restant due au titre de tous financements qu'il a contracté pour l'édification du programme de construction.

Il sera tenu en outre si le bailleur le demande de remettre le terrain débarrassé de toutes constructions.

Par ailleurs, le preneur assurera l'entretien complet des espaces situés dans l'assiette du terrain qui lui est donné à bail.

8°) -CESSION ET APPORT EN SOCIETE

Le preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Ils demeurent tenus solidairement entre eux et avec le preneur, vis-à-vis du bailleur, des mêmes obligations que le preneur, et celui-ci en reste garant jusqu'à l'achèvement des constructions que le preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. Le bailleur, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au Tribunal, conformément à l'article 12 de la loi n° 66-538 du 24 Juillet 1966 à y substituer éventuellement toutes les garanties que le Tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devront être notifiés par exploit d'huissier, au bailleur qui conservera tout droit

vis-à-vis tant du preneur que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux. Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au bailleur aux frais du cessionnaire.

9°)-LOCATIONS

Le preneur pourra librement louer ou consentir toutes concessions de jouissance et autoriser toutes sous-concessions de jouissance concernant les biens objet des présentes sous la seule réserve que la durée de ces locations ou sous-locations n'excède pas celle du présent bail.

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

10°)-CONTRIBUTIONS ET TAXES

Le preneur s'oblige à acquitter les impôts et taxes afférents à son opération de construction et notamment :

-la taxe locale d'équipement (T.L.E.) liée à l'obtention du permis de construire s'élevant à TROIS CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE SIX Francs (374.666 Francs).

-les taxes de raccordement au réseau d'eaux usées s'élevant à DEUX CENT SOIXANTE SIX MILLE FRANCS (266 000 francs).

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 le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujettis, même ceux qui, de droit, seront à la charge du bailleur et notamment la taxe foncière.

11°)-ASSURANCES

Le preneur sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assuré contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

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

Pendant la durée des travaux et pour les faits qui se rattachent à leur exécution, le preneur devra souscrire les assurances et se soumettre aux prescriptions prévues par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Après la réception des travaux, les constructions réalisées devront être assurées pour leur valeur de reconstruction.

Pendant la durée des travaux, le preneur devra souscrire une police responsabilité civile garantissant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile dans le cas de dommages aux tiers, y compris responsabilité civile professionnelle.

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra souscrire une police responsabilité civile générale garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité du preneur.

- Le bailleur aura toujours le droit de se substituer au preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire des polices d'assurances complémentaires si le preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le preneur devra rembourser au bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites. Et pour assurer au bailleur l'exécution par le preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte, au profit du bailleur, le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance 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.

Dans le cas exceptionnel prévu ci-dessus au paragraphe VII cinquième alinéa, où la reconstruction de l'immeuble reste facultative pour le preneur, l'indemnité allouée sera remise à un tiers séquestre désigné conformément au précédent paragraphe dans l'attente d'une décision amiable ou judiciaire sur les conditions de la résiliation du bail ou de sa continuation.

12°)-DESTINATION ET AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS

Le preneur s'engage à respecter la destination des locaux de l'ensemble immobilier objet du bail à construction, ainsi que l'affectation du terrain, des constructions et aménagements telle que prévue dans le permis de construire.

13°)-RESILIATION

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon

semble au bailleur, trois mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux.

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 de trois mois à la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si dans le délai de trois 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.

14°)-PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

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

Il est expressément convenu qu'au cours dudit bail le preneur assurera la garde juridique de son immeuble et en sera responsable dans les termes du droit commun conformément aux articles 1384 et 1386 du Code Civil.

A l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants-cause et tous les aménagements réalisés par le preneur sur le terrain loué, ainsi que toutes les améliorations de quelque nature que ce soit, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte; toutefois à l'expiration du bail par arrivée du terme, il ne sera dû aucune indemnité au preneur, et, en cas de résiliation par voie judiciaire les parties s'en remettent à l'appréciation du tribunal compétent quant aux indemnités susceptibles d'être dûes.

En cas de résiliation amiable, les constructions deviendront la propriété du bailleur, qui devra alors en acquitter le prix aux conditions fixées par l'Administration des Domaines.

15°)-SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pendant le cours du présent 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 les frais de toutes les significations à leur faire.

LOYER

Le présent bail à construction est consenti et accepté moyennant:

1°) Le paiement d'un loyer cumulé de UN MILLION QUATRE CENT SOIXANTE SEPT MILLE TROIS CENT TRENTE QUATRE FRANCS (1 467 334 francs) hors taxes.

Laquelle somme a été payée comptant à concurrence de la somme de TROIS CENT TRENTE NEUF MILLE FRANCS (339 000 francs) ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial de GARDANNE.

Le solde soit la somme de UN MILLION CENT VINGT HUIT TROIS CENT TRENTE QUATRE FRANCS (1 128 334 francs) sera payé au plus tard le 1er décembre 1988.

2°) Le versement d'un loyer annuel hors taxe à la valeur ajoutée de TROIS FRANCS par mètre carré loué,

HT
 $\frac{93.288 \text{ F}}{31.096 \text{ m}^2} = 3 \text{ F}$
 Etant ici précisé qu'aux termes de l'accord initial intervenu entre les parties, le bailleur consentait à ce que le bassin de rétention des eaux prévu au permis de construire soit édifié sur le terrain contigu dont il reste propriétaire, à titre de servitude.

Compte tenu que ce bassin est édifié en définitive sur le terrain objet des présentes le loyer est calculé sur la surface cadastrale objet du bail (33259 m²) déduction faite de la superficie du bassin de rétention des eaux (2163 m²), soit sur la base de 31 096 m², la somme de QUATRE VINGT TREIZE MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT HUIT FRANCS (93 288 francs). 14.201,65 €

3.555,42 €
 Ce loyer sera payable d'avance par chèque à l'ordre de Monsieur le Receveur de la Commune de Gardanne, par trimestres égaux de 23 322,00 francs chacun hors taxe, le premier ce jour, le second trois mois après cette date, et ainsi de suite de trimestre en trimestre.

Etant ici précisé que, de convention expresse entre les parties, la somme de 23 322,00 francs, représentant la première échéance de loyers, payable ce jour, a été payée tout présentement par la comptabilité de l'Office Notarial de GARDANNE par le preneur au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance.

REVISION DU LOYER

Le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent que le loyer payable annuellement sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E..

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date du départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus sera de l'accord des parties, celui dernier publié ce jour, soit celui du premier trimestre 1988 qui est de 908.

Pour la première révision à intervenir, cet indice sera comparé à celui dernier connu au moment de la date de révision et ainsi de suite.

Si au cours du bail, la publication de l'indice de référence de l'indice de référence cesse, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

Cette indexation jouera à concurrence:

- de 100 % de la variation de l'indice pendant les dix premières années du bail,
- de 90 % de la variation de l'indice de la 10^{ème} à la 19^{ème} année,
- de 80 % de la variation de l'indice de la 20^{ème} à la 29^{ème} année,
- de 70 % de la variation de l'indice de la 30^{ème} à la 39^{ème} année,
- de 60 % de la variation de l'indice de la 40^{ème} à la 55^{ème} année.

Le PRENEUR devra présenter dans les deux mois à compter de ce jour, ainsi qu'à toutes réquisitions du bailleur en cours de bail et jusqu'à l'achèvement des constructions l'engagement de la société PROMODES, Société Anonyme au capital de 247.346.600 Francs, ayant son siège social à MONDEVILLE (14127), Z.I. Route de Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN sous le Numéro B 613 820 240, garantissant l'achèvement des constructions dans le délai ci-dessus défini ainsi qu'il est dit dans l'exposé qui précède. Faute de quoi, le bail sera résilié dans les conditions prévues au paragraphe "Charges et Conditions".

3°) La remise par le preneur au bailleur de toutes les constructions et aménagements qu'il aura réalisés sur le terrain objet du bail, et des améliorations qu'il y aura apportées, ainsi qu'il est dit à l'article 14 ci-dessus.

Droit préférentiel de location à l'expiration du bail à construction

A l'expiration du bail à construction par arrivée du terme, et si le bailleur décidait de maintenir le caractère initial des immeubles et de consentir des contrats de location portant sur tout ou partie des immeubles issus du présent bail à construction, le bailleur promet d'accorder la préférence au preneur, à ses cessionnaires, et d'une façon plus générale à tout locataire ou occupant régulier du chef du preneur ou de ses ayants-cause.

Les contrats de location seront soumis, le cas échéant, aux règles spéciales que la législation en vigueur à l'époque de leur conclusion pourront prévoir pour chacun des locaux en raison de leur nature et de leur destination à l'époque.

Les loyers seront déterminés d'un commun accord entre les parties, ou par un expert choisi d'un commun accord entre les parties. A défaut d'accord des parties sur le choix d'un expert, celui-ci sera désigné par le Tribunal compétent sur la requête de la partie la plus diligente.

Il est, par ailleurs, expressément convenu en cas de cession, une clause faisant obligation au cessionnaire de reprendre à son compte le droit de préférence stipulé ci-dessus, ou de l'imposer à ses successeurs en cas de cessions successives. En revanche, le cessionnaire ou les cessionnaires successifs, disposeront des mêmes droits que le bailleur.

Les droits et obligations, ci-dessus stipulés, sont
à titre de stipulation pour autrui dans les
Code Civil, de façon que chaque créancier
directement son débiteur au respect de ses obligations.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

A - Le BAILLEUR fait les déclarations suivantes :

Il n'est en contravention avec aucune des dispositions
légales régissant les Communes.

Il a pleine capacité pour agir aux présentes.

Il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune
restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de ses
biens.

B - De son côté le preneur fait les déclarations suivantes

Il n'est en contravention avec aucune des dispositions
légales régissant les Sociétés,

Il est de nationalité française et a la qualité de résident
au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur,

Il a pleine capacité pour agir aux présentes.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bailleur déclare que l'immeuble présentement loué est
libre de tout privilège, de toute hypothèque d'aucune sorte ou autre
droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au premier Bureau
des Hypothèques d'AIX EN PROVENCE aux frais du preneurs, par les soins
du Notaire soussigné dans les conditions et délais prévus par les
dispositions législatives et réglementaires.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité ou
postérieurement dans les délais prévus aux articles 2108, 2109 et 2111
du Code Civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux,
il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble présentement
loué du chef du bailleur ou des précédents propriétaires, le bailleur
sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à
ses frais dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en
sera faite au domicile ci-après élu.

DECLARATIONS FISCALES

Les parties déclarent que le terrain présentement loué
dépendra d'un ensemble immobilier à usage commercial qui sera recouvert
par divers ouvrages et constructions destinés à un usage autre que
l'habitation ;

Le preneur s'engage à réaliser les constructions et ouvrages projetés dans un délai de quatre ans à compter de ce jour ;

Et qu'en conséquence, il opte expressément pour l'assujettissement à la T.V.A., selon le régime applicable aux ventes de terrain à bâtir, fixé par l'article 257-7° du Code Général des Impôts, au taux de 13 % et que cette T.V.A. est due sur le montant cumulé des loyers, soit sur la somme de 6 598 174 francs, la somme de 857 762,62 francs.

Cette T.V.A sera acquittée sur déclaration 942 au bureau des hypothèques compétent, à la demande expresse du preneur.

Il déclare par ailleurs que les affaires réalisées par la Société qu'il représente sont déclarées sur imprimés CA3/CA4, à la Recette des Impôts de CAEN, Route de la Délivrande, où elle est identifiée sous le Numéro 1400202126864170880852512 EM.

Il oblige la Société qu'il représente à justifier au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration du délai sus-indiqué, de l'exécution des travaux et de la destination des locaux construits.

Pour le salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques - le montant des loyers cumulés, T.V.A. incluse, ressort à 7 455 936,62 Francs.

- et les constructions devant être édifiées auront une valeur en fin de bail, de 2.500.000 Francs, ainsi déclaré par le preneur.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites s'il y a lieu sont à la charge du preneur qui s'y oblige expressément.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

Monsieur MEI ès-qualités, en la Mairie de GARDANNE,

Et Monsieur BENARD ès-qualités, au siège de la Société qu'il représente.

Spécialement en ce qui concerne les formalités de publicité foncière et le retour des pièces, domicile est élu en l'Office Notarial de GARDANNE.

DONT ACTE sur vingt-trois pages

Fait et passé à GARDANNE (Bouches du Rhône) Résidence Saint Roch, Avenue de Nice en l'Office notarial et reçu aux présentes minutes.

PAGE 23

Lecture faite les parties, Madame JORDA et Monsieur BENARD es
qualités, ont signé avec le notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à MARSEILLE Recette de Gardanne, le 25 octobre
1988

f° 60 Bord. 230/4

reçu : TVA 857.762,00 frs

le Receveur : signé PARRET

COPIE COLLATIONNEE.

M^e O. DURAND
M^e Ph. DURAND
M^e J.-Y. RAYNAUD
M^e R. STAIBANO
NOTAIRES
13120 GARDANNE