

100126902

NM/CDU/EMO

L'AN DEUX MILLE VINGT,

LE

**A LACANAU (33680), en l'Hôtel-de-Ville, 31 avenue de la Libération,
Maître Nicolas MARTINIÈRE, Notaire associé de la Société Civile
Professionnelle « M2R NOTAIRES ET ASSOCIES », titulaire des offices notariaux
situés à JAUNAY-MARIGNY (Vienne), 54 Grand'Rue et à SAINT BENOIT (Vienne),
109 bis route de Poitiers, soussigné,,**

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

ONT COMPARU

La **COMMUNE DE LACANAU**, Collectivité Territoriale sous forme de
Commune, personne morale de droit public dont le siège administratif est à LACANAU
(33680), 31 avenue de la Libération
Identifiée au SIREN sous le numéro 213.302.144.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**", sans que cette
appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs bailleurs,
y compris les époux.

D'UNE PART

La Société dénommée **SOCIETE IMMOBILIERE DES LACS DE LACANAU**,
Société par actions simplifiée au capital de 459 744,00 €, dont le siège est à LACANAU
(33680), camping Les Grands Pins.

Identifiée au SIREN sous le numéro 304.142.714 et immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**" sans que cette
appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs
preneurs, y compris les époux.

D'AUTRE PART

Accusé de réception en préfecture 033-213302144-20200204- DL29012020-04-DE Date de réception préfecture : 04/02/2020
--

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE COMMUNE DE LACANAU est représentée à l'acte par Monsieur Laurent PEYRONDET, Maire de ladite Commune.

Elu en cette qualité ainsi qu'il résulte d'une délibération en date du 5 avril 2014 et détenant les pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du 11 avril 2014, lesquelles figurent en **Annexes**.

- La Société dénommée **SOCIETE IMMOBILIERE DES LACS DE LACANAU** est représentée à l'acte par

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de **BAIL EMPHYTEOTIQUE** conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime qu'ils viennent de conclure entre eux.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et l'**ACQUEREUR** déclare notamment :

- Que son identité indiquée ci-dessus est exacte.
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation.
- Qu'il n'est pas concerné par les dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement ni par une procédure de rétablissement personnel.
- Qu'il n'est pas soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du 29 janvier 2020 télétransmise à la Préfecture le XXXXX, dont une ampliation figure en **Annexe**.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du XXXX ainsi déclaré dans la délibération susvisée, la Commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Il déclare que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

OBSERVATION ETANT ICI FAITE que les délais de recours gracieux et contentieux de deux mois, notamment prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé, ne se sont pas écoulés. Le représentant de la Commune déclare que celle-ci n'a reçu, à ce jour, de notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité ou par les tiers.

Les **PARTIES** requièrent expressément le Notaire soussigné de procéder à la régularisation du présent acte et déclarent avoir parfaitement été informées préalablement aux présentes par ce dernier des conséquences d'un recours éventuel dans les délais susvisés.

<p>Accusé de réception en préfecture 033-213302144-20200204- DL29012020-04-DE Date de réception préfecture : 04/02/2020</p>

EXPOSE PREALABLE

Le camping « Yelloh ! Village les Grands Pins » (553 emplacements) et le camping « Airotel de l'Océan » (525 emplacements), tous les deux classés 5 étoiles et situés à Lacanau-Océan, jouxtent chacun des parcelles dépendant du domaine privé de la commune de Lacanau. Ces deux campings offrent un hébergement touristique de plein air de qualité concourant à la promotion de l'image de la commune de Lacanau et de ses qualités naturelles et environnementales remarquables.

Dans le cadre de ses réflexions sur le développement de son territoire, de la mise en avant par la commune de la marque « Lacanau #JamaisCommeAilleurs », la ville de Lacanau a identifié un besoin d'hébergements complémentaires à l'offre existante notamment de plein air. Au-delà des compétitions mondiales actuelles ou à venir, l'engouement actuel pour les sports de glisse et les sites naturels préservés génèrent chaque année un afflux croissant de population que la commune souhaite accueillir dans les meilleures conditions pour renforcer son image.

Dans ce contexte, la commune de Lacanau a donc décidé de la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour classer une partie de ses dépendances en zone UK.

Ce secteur correspond aux zones d'hébergement touristiques, sous forme de terrains aménagés de camping et de caravanage, incluant les équipements communs et les activités de commerce, de loisirs et de restaurations qui y sont liées. Ce zonage et, plus généralement le PLU dans son ensemble, ont été validés par jugements du tribunal administratif de Bordeaux en date du 24 mai 2018, confirmé par arrêts de la cour administrative d'appel de Bordeaux en date du 29 octobre 2019.

La société SOCIETE IMMOBILIERE DES LACS DE LACANAU s'est rapprochée de la commune de Lacanau pour manifester son intérêt et proposer un programme complémentaire d'hébergement de plein air, conforme aux prescriptions du PLU.

Tant par son intégration extrêmement qualitative et respectueuse de l'environnement, que par sa capacité à créer des emplois pérennes et à accueillir de nouveaux estivants, ce projet concourt au rayonnement de la commune de Lacanau et plus largement du territoire médocain.

En conséquence, il y a lieu de convenir du présent BAIL EMPHYTEOTIQUE.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Accusé de réception en préfecture 033-213302144-20200204- DL29012020-04-DE Date de réception préfecture : 04/02/2020
--

BAIL EMPHYTEOTIQUE

La **COMMUNE DE LACANAU, BAILLEUR** donne à BAIL EMPHYTEOTIQUE, conformément aux dispositions de l'article L. 451-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime à la société **SOCIETE IMMOBILIERE DES LACS DE LACANAU, exploitant sous l'enseigne Yelloh ! Village les Grands Pins, EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Commune de LACANAU (GIRONDE) 33680
Lieu-dit La Gringue-Nord.

Un terrain non bâti et non viabilisé d'environ **03ha 77a 00ca**, en nature de pins, à détacher de plus grande ampleur.

A prendre sur des parcelles figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
BT	132	LA GRINGUE-NORD	00ha 14 a 57 ca
BT	133p	LA GRINGUE-NORD	34 ha 40 a 53 ca

Total 34 ha 55 a 10 ca

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

Un extrait de plan cadastral et un Modèle 1 figurent en **Annexes**.

Division cadastrale

La parcelle originairement cadastrée section BT numéro 133 lieudit La Gringue-Nord pour une contenance de 34 ha 40 a 53 ca a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle cadastrée section BT numéro XX restant la propriété et la jouissance au BAILLEUR ;
- La parcelle cadastrée section BT numéro XX faisant l'objet du présent BAIL EMPHYTEOTIQUE ;
- La parcelle cadastrée section BT numéro XX promise à la vente par le BAILLEUR à l'EMPHYTEOTE ;
- La parcelle cadastrée section BT numéro XX promise à la vente par le BAILLEUR à la société dénommée CAMP ATLANTIC ;
- La parcelle cadastrée section BT numéro XX qui fera l'objet d'un bail emphytéotique au profit de la société dénommée CAMP ATLANTIC.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé au format numérique par le Cabinet Philippe et Mathieu SANCHEZ, géomètre expert à LA BREDE (33652), 25 chemin d'Eyquem et à ANDERNOS (33510), 5bis rue du XI Novembre, le XXX sous le numéro XXXXX.

Le plan matérialisant la division signé par le vérificateur du cadastre en date du est annexé.

Le document d'arpentage a été déposé préalablement aux présentes et est en cours de publication au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1.

Accusé de réception en préfecture 033-213302144-20200204- DL29012020-04-DE Date de réception préfecture : 04/02/2020
--

BORNAGE

Un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette. Ce bornage a été établi par le Cabinet susnommé, et dont le procès-verbal figure en **Annexe**.

EFFET RELATIF

Acquisition antérieure 1^{er} janvier 1956.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

Aucune servitude n'est à constituer en vertu des présentes.

EXCLUSION DE DEUX PARTIES DU BIEN OBJET DES PRESENTES

Deux parties du BIEN objet des présentes dépendent du domaine public du BAILLEUR. Ces portions de parcelle sont représentées en teinte rouge hachurée sur le plan figurant en **Annexe** et correspondent :

- au parking public accessoire au cimetière communal de LACANAU
- et une partie d'une piste cyclable dénommée « Lacanau Océan – Carcans »

Compte tenu de la qualification de domanialité publique, ces deux portions sont expressément exclues du présent BAIL EMPHYTEOTIQUE.

En conséquence, il est ici expressément rappelé à l'EMPHYTEOTE, sans que cette liste soit exhaustive, son obligation de respecter les restrictions suivantes sur lesdites portions :

- L'interdiction d'édifier des installations ou ouvrages.
- L'interdiction d'y circuler au moyen d'engin ou véhicule terrestre à moteur.
- L'obligation d'en interdire l'usage ou la circulation par tout tiers au moyen d'engin ou véhicule terrestre à moteur.
- L'obligation d'implanter ou de laisser implanter toute canalisation ou dispositif nécessaire à la sécurité incendie des lieux.
- L'obligation de consentir de tout temps et en toute circonstance le passage et l'accès aux véhicules de secours et de sécurité incendie.
- L'interdiction de faire obstacle à l'entretien ou à la police des lieux par le propriétaire du fonds servant.

La présente exclusion devra être rappelée dans tout acte en lien ou se rapportant au présent BAIL EMPHYTEOTIQUE.

CONSISTANCE – REGLEMENTATION - OBJET

Consistance

Le BIEN est loué en l'état tel qu'il existe avec toutes ses 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.

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.

Accusé de réception en préfecture 033-213302144-20200204- DL29012020-04-DE Date de réception préfecture : 04/02/2020
--

Objet

Le BAIL EMPHYTEOTIQUE confèrera à l'EMPHYTEOTE un droit réel immobilier sur le BIEN loué. Le BAIL EMPHYTEOTIQUE permettra notamment à l'EMPHYTEOTE sur l'emprise du BIEN :

- D'implanter des installations, ouvrages et équipements nécessaires à l'extension du camping qu'il exploite déjà sur les parcelles contiguës cadastrées section BT numéros 26, 27 et 126.
- D'implanter les installations, ouvrages et équipements strictement nécessaires à l'exploitation dudit camping ainsi étendu.
- D'aménager et de raccorder le site aux réseaux publics nécessaires le cas échéant, conformément aux recommandations des gestionnaires desdits réseaux
- D'avoir accès, d'exploiter et d'entretenir les installations

DUREE**Durée ferme**

Le présent BAIL EMPHYTEOTIQUE est consenti et accepté pour une durée ferme de **CINQUANTE (50) ANNEES** entières et consécutives prenant effet le **3 avril 2020** pour se terminer le **2 avril 2070**.

Précision étant ici faite que le présent BAIL EMPHYTEOTIQUE ne pourra pas prendre fin de manière anticipée en cas de fusion ou absorption de Commune.

Il ne pourra pas non plus prendre fin en cas de dissolution de la société de l'EMPHYTEOTE, ni en cas de fusion ou absorption de celui-ci.

Tacite reconduction - Renouvellement

A l'expiration du présent BAIL EMPHYTEOTIQUE, celui-ci ne pourra se prolonger par tacite reconduction.

En outre, à son expiration également, l'EMPHYTEOTE, ou son ayant droit, est ici parfaitement informé qu'il ne bénéficie d'aucun droit acquis à son renouvellement, à l'exception des bénéficiaires d'un éventuel bail d'habitation.

Prolongation

Dans l'hypothèse où l'EMPHYTEOTE souhaiterait poursuivre ses droits qu'il détient du présent BAIL EMPHYTEOTIQUE, il devra en faire la demande préalable et expresse au moins **DEUX (2) ANS** par avance en notifiant sa volonté au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

Précision étant ici faite que le BAILLEUR sera libre d'accepter cette demande ou de la refuser sans motif.

Résolution

A défaut de paiement de **DEUX (2) ANNEES** consécutives de redevance, le BAILLEUR pourra, après sommation restée sans effet par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai d'UN (1) MOIS, faire prononcer en justice la résolution du présent BAIL EMPHYTEOTIQUE.

La résolution pourra également être demandée par le BAILLEUR en cas d'inexécution des conditions du présent BAIL EMPHYTEOTIQUE, ou si l'EMPHYTEOTE a commis sur le BIEN objet des présentes des détériorations graves.

Néanmoins, le BAILLEUR déclare avoir été ici expressément informé que, dans l'une de ces hypothèses, les tribunaux pourront accorder à l'EMPHYTEOTE un délai à l'EMPHYTEOTE suivant les circonstances.

Accusé de réception en préfecture 033-213302144-20200204- DL29012020-04-DE Date de réception préfecture : 04/02/2020
--

CONDITIONS DE JOUISSANCE

Jouissance

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

Empiètement - Usurpations

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

Destination des lieux

L'EMPHYTEOTE pourra librement affecter les lieux loués.

Toutefois, le BAILLEUR rappelle ici expressément que le BIEN est actuellement situé en zone UK de son Plan Local d'Urbanisme. En conséquence, le BAILLEUR rappelle ici expressément à l'EMPHYTEOTE que le BIEN ne pourra être destiné qu'aux activités suivantes : exploitation de camping

Une copie d'un extrait du règlement de la zone figure en **Annexe**.

Etat des lieux

L'EMPHYTEOTE devra prendre les terrains en l'état où ils se trouvent. Un état des lieux du BIEN sera réalisé par un huissier au moment de la signature du BAIL, à la charge du BENEFICIAIRE.

De même, un état des lieux sera réalisé à l'issue du BAIL, après le démantèlement des installations, constructions et équipements et la remise en état du site, sauf demande écrite contraire et expresse du BAILLEUR.

Affichage

Ce droit est réservé à l'EMPHYTEOTE pour ses propres productions.

Toutefois, le BAILLEUR rappelle que tout affichage doit faire l'objet d'une autorisation par l'autorité administrative compétente et pourra donner lieu, le cas échéant, au règlement d'une Taxe Locale de Publicité Extérieure.

Réparations locatives ou de menu entretien

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

Constructions

Constructions nouvelles

Dans l'hypothèse où l'EMPHYTEOTE souhaiterait édifier des constructions nouvelles sur le BIEN objet des présentes, le BAILLEUR ne pourra pas s'y opposer.

Toutefois :

- le BAILLEUR rappelle ici expressément à l'EMPHYTEOTE son obligation d'obtenir l'autorisation d'occupation des sols qu'il conviendrait à cet effet.
- l'EMPHYTEOTE ne peut opérer dans le BIEN de changement pouvant en diminuer la valeur.

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

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 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.

<p>Accusé de réception en préfecture 033-213302144-20200204- DL29012020-04-DE Date de réception préfecture : 04/02/2020</p>

Mise aux normes des constructions

De convention expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des constructions éventuellement édifiées en cours de BAIL EMPHYTEOTIQUE avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

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

Droit d'accession

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

Autorisations administratives

En outre, l'**EMPHYTEOTE** fera son affaire personnelle de l'obtention et de la purge des autorisations d'urbanisme et environnementales (autorisation de défrichement, dérogation espèces protégées, etc), et plus généralement des autorisations administratives nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des constructions, ouvrages et équipements sur l'emprise du BIEN.

Assurances.

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

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le BIEN ;

- 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 à première demande.

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.

Absence de propriété commerciale

L'**EMPHYTEOTE** s'interdit, pendant toute la durée du présent BAIL EMPHYTEOTIQUE et au nom de toute personne physique ou morale qui viendrait à lui suppléer et à se substituer dans ses droits, de revendiquer à l'égard du **BAILLEUR** de quelque manière que ce soit le bénéfice d'une propriété commerciale et de l'ensemble des droits y afférents qu'il exploiterait sur le BIEN.

De convention expresse entre les PARTIES, l'**EMPHYTEOTE** et le **BAILLEUR** déclarent faire de cette condition une condition essentielle de leurs accords contractuels.

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**.

Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE

Quelle que soit la cause de la fin du BAIL EMPHYTEOTIQUE, 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. Il ne pourra pas demander au **BAILLEUR** d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées.

Toutes les fondations qui auront pu être nécessaires seront détruites et les excavations ainsi réalisées seront rebouchées à l'aide de matière présentant les mêmes

Accusé de réception en préfecture 033-213302144-20200204- DL29012020-04-DE Date de réception préfecture : 04/02/2020
--

qualités que celles du site en question. De plus, l'EMPHYTEOTE s'engage à recycler ou faire recycler les matériaux de démolition.

Location - Cession du bail - Hypothèque

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

En outre, l'EMPHYTEOTE devra assurer que ses locataires, sous-locataires ou cessionnaire respecte en tout point les conditions prévues dans le présent BAIL EMPHYTEOTIQUE.

En toutes hypothèses, l'EMPHYTEOTE s'oblige ici expressément à informer le BAILLEUR de tout projet de location, de sous-location ou de cession par courrier simple au moins DEUX (2) MOIS à l'avance.

Précision étant ici faite que si l'EMPHYTEOTE pourra librement louer le BIEN et les constructions régulièrement édifiées par lui, ces locations ne pourront pas excéder la durée du présent BAIL EMPHYTEOTIQUE.

En conséquence, à l'expiration du BAIL EMPHYTEOTIQUE par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous les baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par l'EMPHYTEOTE ou ses ayants cause prendront fin sans délai et de plein droit, à l'exception des éventuels baux d'habitation que le BAILLEUR sera dans l'obligation de poursuivre.

Apport à une société

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

PACTE DE PREFERENCE

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR souhaiterait céder tout ou partie du BIEN objet des présentes, il s'engagerait à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par son acquéreur.

Par ailleurs, au cas où tout ou partie du BIEN serait mis en vente pendant la durée du présent BAIL EMPHYTEOTIQUE, le BAILLEUR s'engage dès à présent à proposer leur vente, par préférence avant tout autre et à des conditions équivalentes à l'EMPHYTEOTE.

Cette préférence s'exercera par lettre recommandée avec avis de réception et l'EMPHYTEOTE disposera alors d'un délai de DEUX (2) MOIS à compter de la réception de ladite notification pour se porter acquéreur. Passé ce délai, le BAILLEUR retrouvera la liberté de vendre lesdits biens à tout autre potentiel acquéreur, sauf à ce que de nouvelles conditions, notamment financières, soient négociées. Dans cette dernière hypothèse, le BAILLEUR s'oblige ici expressément à proposer de nouveau la priorité de la vente à l'EMPHYTEOTE.

Ce pacte de préférence prendra fin à la date de fin du présent BAIL EMPHYTEOTIQUE, soit au **2 avril 2070**.

CONSTITUTION DE DROITS REELS

De façon générale l'ensemble des constructions et équipements installés par l'EMPHYTEOTE sur les biens resteront, en toute hypothèse, sa propriété exclusive pendant toute la durée du BAIL.

Comme stipulé ci-dessus, l'EMPHYTEOTE pourra grever son droit au BAIL et les constructions ou installations édifiées sur les terrains qui en sont l'objet de privilèges et d'hypothèque valant garantie, pour une durée n'excédant pas celle du BAIL EMPHYTEOTIQUE, de manière que l'immeuble soit libre de toute hypothèque ou sûretés réelles à l'expiration du contrat.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives éventuellement indispensables à la réalisation des constructions prévues au BAIL EMPHYTEOTIQUE.

<p>Accusé de réception en préfecture 033-213302144-20200204- DL29012020-04-DE Date de réception préfecture : 04/02/2020</p>

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

REDEVANCE

Montant de la redevance

Le BAIL EMPHYTEOTIQUE est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle déterminée comme suit :

ANNEE	MONTANT HORS TAXES
1 ^{ère} année	Gracieux
2 ^{ème} année et 3 ^{ème} année incluse	35 000,00 € HT
4 ^{ème} à 6 ^{ème} année incluse	45 000,00 € HT
A compter de la 7 ^{ème} année	130 000,00 € HT
TOTAL	5 925 00,00 € HT

Indexation

La redevance ci-dessus fixée sera actualisée chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du BAIL EMPHYTEOTIQUE dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

La redevance ci-dessus fixée sera susceptible d'être révisée à l'expiration de chaque année dans les conditions prévues par la législation en vigueur. Le montant de la redevance annuelle sera indexé à chaque date d'anniversaire de la prise d'effet du bail selon la formule suivante : $R = R_0 \times L$.

- R = redevance
- R_0 = redevance à la date de signature de la Promesse de Bail
- L = valeur du dernier indice d'indexation de l'Indice du Coût de la Construction

L'indice de révision pris pour base est celui du coût de la construction publiée par l'INSEE, pour le **3^{ème} Trimestre de l'année 2019, soit 1746 points.**

Si pour un motif quelconque, la redevance en question n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, l'EMPHYTEOTE ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

Taxe sur la Valeur Ajoutée

Le BAILLEUR déclare vouloir soumettre le présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 260 6° du Code général des impôts, en conséquence la redevance s'entend hors taxe.

A ce sujet, il précise que l'EMPHYTEOTE est redevable de ladite taxe, ce que celui-ci justifie. En conséquence, le BAILLEUR s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais au Service des Impôts des Entreprises (SIE) de LE BOUSCAT à MERIGNAC (33707).

Il est ici précisé que cette option prend effet le premier jour du mois suivant sa déclaration au service des impôts. Cette option pourra être dénoncée à tout moment après une durée initiale de cinq années civiles à partir de celle de l'option. La dénonciation de l'option a pour conséquence l'obligation pour l'assujéti de procéder à la régularisation de la taxe sur la valeur ajoutée.

Paiement de la redevance

L'EMPHYTEOTE s'oblige à la payer au BAILLEUR le **30 juin de chaque année civile**, le premier paiement devant être effectué le **30 juin 2021** (pour la redevance correspondant à la période courant du 3 avril 2021 au 2 avril 2022).

Accusé de réception en préfecture 033-213302144-20200204- DL29012020-04-DE Date de réception préfecture : 04/02/2020
--

Le paiement des redevances s'effectuera au domicile du **BAILLEUR** dès émission du titre de recette correspondant.

Imputation budgétaire

Les recettes annuelles seront encaissées sur le budget communal.

Impôts – Taxes – Contributions fiscales

L'**EMPHYTEOTE**, en cette qualité, devra acquitter tous les impôts, taxes ou autres contributions fiscales dont serait assujéti le BIEN objet des présentes.

En outre, il fera son affaire personnelle de tous les impôts, taxes ou autres contributions fiscales inhérents à son activité qu'il exercera sur le BIEN.

IMPOTS ET TAXES

L'**EMPHYTEOTE** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

PRIVILEGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original figurant **Annexe** a été délivré le XXXXXX, sous le numéro XXXXXX.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique suivantes :

« - Servitudes attachées à la protection des eaux potables instituées en vertu de l'article L. 20 du Code de la santé publique et du Décret n°61-859 du 1^{er} août 1961, modifié par le Décret n°67-1093 du 15 décembre 1967, pris pour son application [décret abrogé et remplacé par Décret n°89-3 du 3 janv. 1989]

- Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles instituées (Décret n°97-683 du 30 mai 1997, article 5-1) en application des articles L. 54 à L. 56-1 et R. 21 à R. 26-1 du Code des postes et télécommunications ».

- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations

<p>Accusé de réception en préfecture 033-213302144-20200204- DL29012020-04-DE Date de réception préfecture : 04/02/2020</p>

administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;

- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

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

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

La commune se trouve en **zone 1**, ainsi qu'il résulte des données publiques publiées par l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire dont une copie figure en **Annexe**.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions figure en **Annexe**.

Accusé de réception en préfecture 033-213302144-20200204- DL29012020-04-DE Date de réception préfecture : 04/02/2020
--

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble n'est actuellement pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, ainsi qu'il résulte du Rapport Géorisques figurant en **Annexe**.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE**CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations figure en **Annexe**.

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1.

La taxe de publicité foncière est due sur le montant cumulé des redevances, soit sur la somme de cinq millions neuf cent quarante-cinq mille euros (5 945 000,00 eur), sauf lorsqu'il concourt à la production d'immeubles et dans ce cas se trouve assujetti sur option à la taxe sur la valeur ajoutée.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à CINQ MILLIONS NEUF CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (5 945 000,00 EUR).

ELECTION DE DOMICILE

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

CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE

Toutes difficultés relatives à l'application du présent BAIL EMPHYTEOTIQUE seront soumises à défaut d'accord amiable au tribunal civil compétent du lieu de situation du BIEN.

Cette clause d'élection de compétence par accord exprès des PARTIES s'applique même en cas de référé.

Accusé de réception en préfecture 033-213302144-20200204- DL29012020-04-DE Date de réception préfecture : 04/02/2020
--

COPIE EXECUTOIRE

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

Les **PARTIES** sont informées que la copie de cet acte exécutoire sera revêtue de la formule exécutoire et comportera la mention de sa conformité à la minute, conformément aux dispositions de l'articles L. 111-3, 4° du code des procédures civiles d'exécution.

En application de ces dispositions, le présent bail reçu en la forme authentique pourra être exécuté sans qu'il soit besoin de recourir à un juge.

Les parties sont enfin informées que l'article L. 111-2 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que le créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut en poursuivre l'exécution forcée sur les biens de son débiteur dans les conditions propres à chaque mesure d'exécution.

FRAIS

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES 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 Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

Accusé de réception en préfecture 033-213302144-20200204- DL29012020-04-DE Date de réception préfecture : 04/02/2020
--

- 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 délégataire, pour être transcrites 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 : La Société Civile Professionnelle « M2R NOTAIRES ET ASSOCIES », titulaire des offices notariaux situés à JAUNAY-MARIGNY (Vienne), 54 Grand'Rue et à SAINT BENOIT (Vienne), 109 bis route de Poitiers. Téléphone : 0549132453 Télécopie : 0549620685 Courriel : accueil.m2r@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.

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 entête du présent acte.

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>Accusé de réception en préfecture 033-213302144-20200204- DL29012020-04-DE Date de réception préfecture : 04/02/2020</p>

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20200204-
DL29012020-04-DE
Date de réception préfecture :
04/02/2020